NORDVIK

Krokbekkveien 64

Enebolig i populære Krokbekken Panorama!

Velkommen til

Krokbekkveien 64

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
7	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig over to plan med kjellerstue og integrert garasje i populære Krokbekken Panorama

Prisantydning	**2 100 000,-**
Omkostninger	**53 590,-**
Totalpris	**2 153 590,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Krokbekkveien 64, presentert av Nordvik Finnsnes!

Dette flotte hjemmet går over to plan, har en romslig tomt med hage og integrert garasje. Boligen har behov for oppgradering, men byr på en fin og funksjonell planløsning. Dagens løsning byr på stue, kjøkken, tre soverom, kjellerstue, toalett i hver etasje, godt med oppbevaringsplass og integrert garasje.

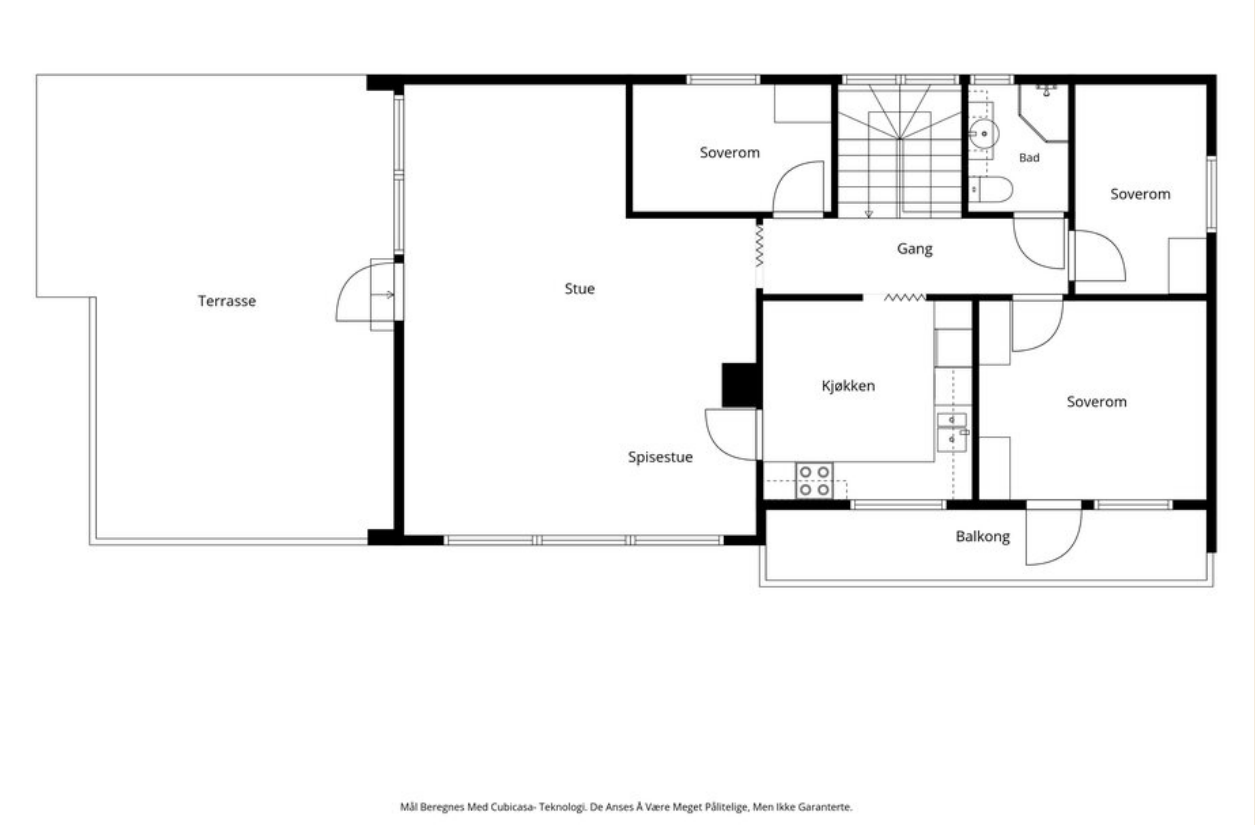
Hjemmet har sentral beliggenhet i Krokbekken Panorama som byr på den fantastiske utsikten over Målselvdalen og bl.a. Istind. For den aktive er det mange flotte turstier samt skiløypenett på vinterstid rett ovenfor boligfeltet. Her bor du i et populært boligfelt med naturen tett innpå, samtidig som hverdagens gjøremål kan nås med en kort kjøretur.

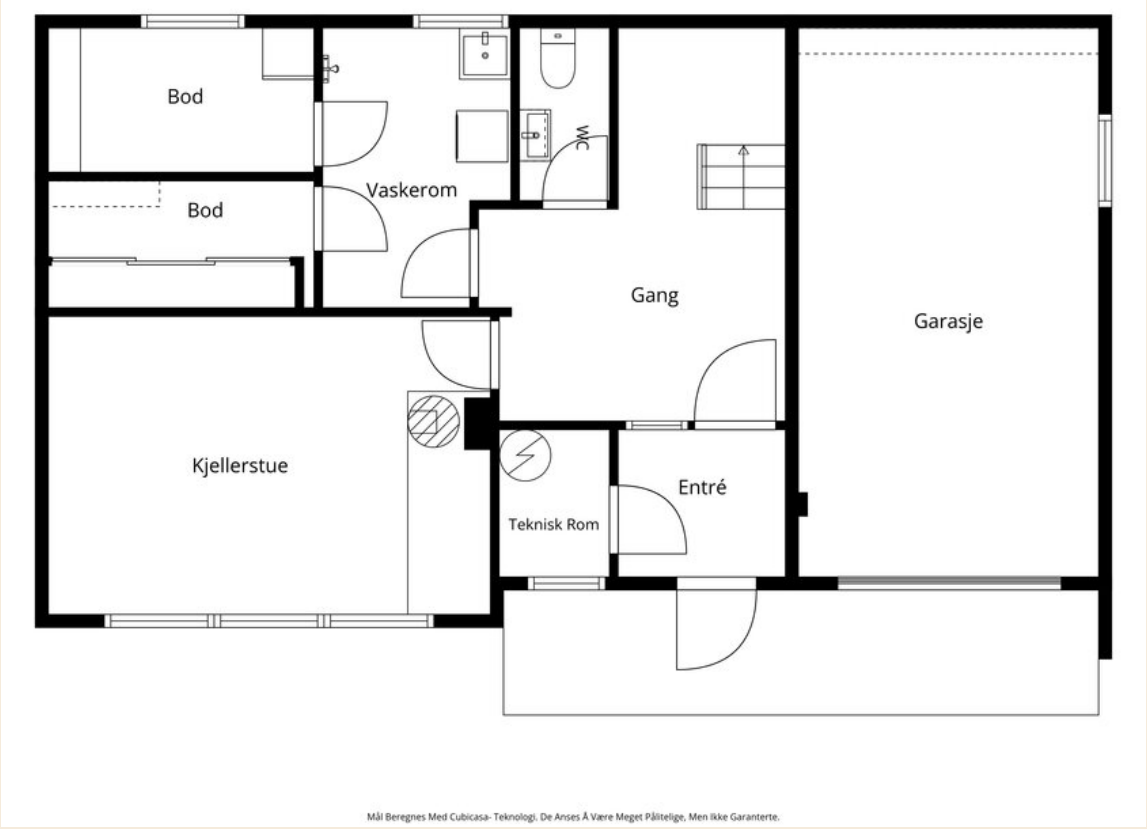
Vi ønsker velkommen til visning!

Husk å se videovisningen i den digitale annonsen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm





Underetasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 80 kvm

Eiendommen har adkomst fra Krokbekkveien og en skrånende tomt med plenarealer rundt boligen.





Stuen er av romslig størrelse og har god plass til flere sittegrupper.

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og direkte utgang til balkongen.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0078/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med integrert garasje

Adresse og betegnelse
Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS
Gnr 54, bnr 344 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Selger
Siw Turid Killengreen

Kjøpesum og omkostninger
2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
52 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
53 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
73 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 153 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 173 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. To boder, vaskekjeller, kjellerstue, gang, vindfang, teknisk rom, toalettrom
BRA-e: 23 kvm. Integrert garasje
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, tre soverom, bad, kjøkken, stue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse, balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Takstmann har kommentert lovligheter ved boligen. Vedrørende byggetegninger har han kommentert følgende: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Godkjente byggetegninger fra byggesaken i 1972 er fremlagt. Toalettrommet i underetasjen er ikke vist på de godkjente tegningene. Det er innredet etter byggeåret i et rom som på tegningene er vist som «div.» med forberedt avløp for fremtidig bad/WC, og det er ikke funnet byggesak for innredningen. Terrassen på terreng er ikke inntegnet på situasjonsplan eller fasadetegnniger. Byggesaken inneholder ingen søknader eller tillatelser etter ferdigattesten i 1974. Kilde: kommunale dokumenter. Meglers kommentar finner du under "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Innhold
Eneboligen går over 2 etasjer og inneholder følgende:
1. etasje: stue, kjøkken, tre soverom og bad
Underetasje: kjellerstue, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, to boder og vinfang.

Standard
Enebolig oppført i 1973 over to etasjeplan samt kaldt loft.

Boligen har i hovedsak bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner fra byggeåret og 1990-tallet, med enkelte nyere oppgraderinger. I hovedetasjen er det en romslig stue med god plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til veranda med videre tilkomst til hage. Det er også adkomst til separat kjøkken. Kjøkkenet har to praktiske innganger, godt med skap- og benkeplass samt plass til en hyggelig frokostgruppe. Det er lakkerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer, herunder stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har fått TG2 på overflater og innredning. Les mer under "diverse" for nærmere informasjon.

Boligen har bad i hovedetasje og toalettrom og vaskerom i underetasje.
Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv, malte strier på veggene og malte plater i himling. Sanitærutstyret består av servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Badet i hovedetasje har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten og må renoveres for å oppnå normal standard etter dagens krav. Les mer under "diverse" for nærmere informasjon.

Toalettrommet i underetasjen har vinylbelegg på gulv, malte murvegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med servant og gulvstående toalett. Rommet har fått tilstandsgrad 2 for overflater og konstruksjon. Les mer under "diverse" for nærmere informasjon.

Vaskekjelleren i underetasjen har betonggulv, malte murvegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og jernsluk i gulvet. Rommet ventileres med lufteventil og vindu. Rommet har fått TG3 på en generell vurdering og må renoveres for å oppnå normal standard etter dagens krav. Les mer under "diverse" for nærmere informasjon.

I underetasjen er det to romslige boder som gir godt med lagringsplass. Kald loftet har adkomst fra ett av boligens soverom i hovedetasjen og er delvis innredet med bord for å lage en gangbane og gi enda mer oppbevaringsplass. Ved yttergangen er det et teknisk rom med noe plass til oppbevaring. Her inne står varmtvannsberederen som er på ca 200 liter fra 2009.

Boligen varmes opp med elektrisitet, supplert med luft–luft varmepumpe fra 2024 med innedel i stuen og vedovn i kjellerstuen.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering i integrert garasje i underetasjen med leddport i tre. Det er plass til biloppstillingsplass foran garasje. Parkering gjøres på egen grunn.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt i 2024:
- Installasjon av Panasonic luft-luft-varmepumpe
- Ny automatsikringskurs til varmepumpe

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo. Selger har dermed begrenset eller ingen kunnskap om boligen. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke
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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Det er en stikkontakt i stua som har en synlig sprekk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det er utført tilstandsrapport fra firmaet Bratakst. 13.10.26

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? Arealet er oppgitt i tilstandsrapporten

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Det ligger en nedgravd oljetank på nordsiden av huset. Den er beskrevet i tilstandsrapporten
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja. Beskriv: Den skal være fyllt med sand.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått HMS, 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. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2, TGIU og HMS under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET, HMS: MARKERT MED GUL VARSELTREKANT

UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taket er et saltak med takvinkel 27°, tekket med profilerte stålplater i takpanneprofil på bordtak. Undertakets type og alder er ukjent. Stålplatetekkingen er nyere enn byggeåret; år for omtekkingen er ukjent, og utførende er ikke dokumentert. Byggesøknaden fra 1972 oppga takpapp som opprinnelig tekking. Tekkingen er undersøkt fra takfot i stige på takflaten mot sør-vest. Kilde: kommunale dokumenter. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG3
Takrenner og nedløp er i stål; utførende er ikke dokumentert. Nedløpene er ført ned i terreng. Byggetillatelsen fra 1972 krever at tak- og drensvann føres til kommunal overvannsledning. Kilde: kommunale dokumenter.

Skorstein over tak TG2
Skorsteinen er en teglsteinspipe fra byggeåret, observert på kaldt loft. Over tak er pipen inntekket med pipebeslag i metall. Skorsteinen over tak er vurdert skjønnsmessig fra bakkeplan. Tilsynsrapport fra feier eller brannvesen er ikke fremlagt.

Takkonstruksjon TG2
Takkonstruksjonen er prefabrikkerte W-takstoler fra byggeåret, med takvinkel 27°. Loftet er kaldt, med tilkomst gjennom luke fra 1. etasje. Undertaket er bordtak. Loftsbjelkelaget er isolert med mineralull etter byggeårets standard, delvis med gangbane av bord. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Veggkonstruksjon og fasader TG2
Ytterveggene er av plassbygd bindingsverk i tre fra byggeåret, i samsvar med byggesøknaden. Fasadene i 1. etasje har stående tømmermannspanel og liggende trepanel, og underetasjen har teglforblending mot vei og pusset og malt mur ellers.

Vinduer i bod og vaskekjeller TG3
Kjellervinduene i bodene og vaskerommet i underetasjen er eldre trevinduer, trolig fra byggeåret; Vinduene står lavt mot terreng.

Vinduer, øvrige TG2
Vinduene i begge stuene mot Krokbekkveien er skiftet rundt 2011. Øvrige vinduer er fra byggeår. Det er to-lags forseglede glass fra de respektive byggeår.

Ytterdører TG2
Boligen har inngangsdør i tre med glassfelt i vindfanget i underetasjen, balkongdør i tre med brystning fra soverom til utkragetbalkong mot vei,
terrassedør med glass fra stuen til terrasse og leddport i tre til den integrerte garasjen. Dørene er fra byggeåret

Utkragetbalkong TG3
Balkongen er utkraget på fasaden mot vei over inngangspartiet, med adkomst fra soverom i 1. etasje. Den er en trekonstruksjon med innkledd bjelkelag, balkonggulv med tettesjikt av glassfiber og liggende spilerekkverk i malt tre med flat overligger. Balkongen er fra byggeåret. Tettesjiktets alder er ukjent, og byggeåret er lagt til grunn i aldersvurderingen; utførende for tettesjiktet er ikke dokumentert.

Terrasse TG2
Terrassen er en trekonstruksjon anlagt på terreng langs gavelen av boligen, med adkomst fra stuen og terreng. Rekkverk i tre. Terrassen ligger delvis under takutstikk. Alderen er ukjent, og utførende er ikke dokumentert.

INNVENDIG
Overflater - gulv TG2
Stue og gang i 1. etasje har lakkert parkett. Kjøkken, bad og soverom har belegg, og ett soverom har teppe. Gang og vindfang i underetasjen har belegg, mens garasje, vaskerom og boder har ubehandlet eller malt betong. Gulvoverflatene er fra byggeåret. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i forskrift til avhendingslova.

Overflater - vegger og himlinger TG2
Veggene har trepanel, malte plater og tapet. Himlingene har malte himlingsplater i begge etasjer. Overflatene er fra byggeåret. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i forskrift til avhendingslova.

Etasjeskiller TG2
Underetasjen har betonggulv på grunnen, og etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag. Konstruksjonen er fra byggeåret. I 1. etasje er planheten målt i kjøkken og stue, med total høydeforskjell 12 mm. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i

forskrift til avhendingslova.

Radon
Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen er oppført før det ble stilt krav om radonsikring i byggteknisk forskrift, og radonsikring er ikke dokumentert. Underetasjen har gulv på grunnen og rom for varig opphold. Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon. Opplysninger fra eier om radonmålinger eller tiltak foreligger ikke. Kilde: NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen TG3
Kjellerstuen har en vedovn Jøtul F 270 med produksjonsår 2008, plassert på murt sokkel med steinplate. Skorsteinen er en teglsteinspipe fra byggeåret med sotluke i underetasjen. Installasjonsår, utførende og produktdokumentasjon for ildstedet er ikke dokumentert. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet yngre enn 5 år er ikke fremlagt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG2
Underetasjen har betonggulv på grunnen og yttervegger i pusset lettklinkerblokk. Gulvene har betong, vinylbelegg og fliser, og veggene har malt mur og trepanel. Fuktinnholdet i svillen er målt med hammerelektrode (Protimeter MMS3) til 24 vekt-%. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige trapper
Trappen mellom underetasje og 1. etasje er en lakkert tretrapp fra byggeåret, utført som 180° svingtrapp med åpne trinn uten stusstrinn. Rekkverket har stående spiler.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG2
Boligen har naturlig avtrekk med ventiler i himlingen og avtrekksrør som er ført opp gjennom himlingen til kaldt loft. Installasjonene er fra byggeåret.

VÅTROM
Vaskerom Generell TG3
Vaskekjelleren og er fra byggeår. Rommet er vist som vaskerom med sluk på de godkjente tegningene, og opprinnelig utførelse er dokumentert gjennom byggesaken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller på senere arbeider i rommet. Veggene har malt mur, himlingen malte plater og gulvet er betong. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Sluket er et jernsluk fra byggeåret i betonggulvet; tilstand og alder for sluket vurderes under A.2.13.2. Vannrørene er kobberrør med loddede og klemte skjøter, og avløpsrørene er plastrør, alder og tilstand for rørene vurderes under A.2.13.1. Rommet ventileres med lufteventil og vindu og har ingen varmekilde. Sanitærutstyret er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Vaskerommet har betonggulv på grunnen og vegger av pusset lettklinkerblokk fra byggeåret. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer. Fuktindikasjonen som er påvist må sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Bad hovedetasje Generell TG3
Badet ligger i 1. etasje. Tettesjikt, innredning og utstyr er fornyet etter byggeåret, året for arbeidene er ikke kjent, og bygningssakkyndig har satt 1995 som skjønnsmessig referanseår ut fra materialer og utførelse. Utførende er ikke dokumentert, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Veggene har malte strier, himlingen malte plater og gulvet vinylbelegg. Våtromsbelegget på gulvet utgjør tettesjiktet, med synlig membran, tettesjikt på veggene er ikke etablert. Sluket er av plast. Vannrørene er kobberrør med loddede og klemte skjøter, og avløpsrørene er plastrør, alder og tilstand for rørene vurderes under A.2.13.1. Rommet ventileres med lufteventil og vindu, boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1. Sanitærutstyret består av toalett, dusjkabinett og servant. Rommet er registrert forenklet, og undersøkelsespunktene for overflater, tettesjikt og sluk, rør, ventilasjon, sanitærutstyr og dokumentasjon er vurdert samlet under dette punktet. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG2
Kjøkkeninnredningen er nyere enn byggeåret, men av ukjent alder. Utførende er ikke dokumentert. Vegger har fliser over benk og malte plater, og gulvet har vinylbelegg. Innredningen har fabrikkproduserte skrog, lakkerte formpressede fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer er ikke integrert, det er avsatt plass til stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Kjøkken Avtrekk TG1
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM
Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet ligger i underetasjen. År for innredningen er ikke kjent, utførende er ikke dokumentert, og det foreligger ingen dokumentasjon på innredningen. Veggene er malte murvegger, og himlingen er malte plater. Gulvet har vinylbelegg. Sanitærutstyret er servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er fra byggeåret og er utført i kobber med loddede og klemte skjøter; synlige deler er kobber og kromet rør. Hovedstoppekranen er en kuleventil med rød hendel ved vanninntaket i teknisk rom i underetasjen, ved varmtvannsberederen. Skjulte deler av anlegget er uten dokumentasjon. Utførende er ikke dokumentert. Boligen er tilknyttet offentlig vannverk. Kilde: kommunale dokumenter.

Innvendige avløpsrør TG3

Innvendige avløpsrør er fra byggeåret, og synlige rør er i PP-plast. Sluket i vaskerommet i underetasjen er i støpejern (se A.2.1, vaskerom), og det er sluk i teknisk rom. Skjulte deler av anlegget, herunder bunnledningene, er uten dokumentasjon, og bunnledningenes materiale er ikke kjent. Utførende er ikke dokumentert.

Ventilasjon TG2
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig avtrekk) fra byggeåret, med avtrekksventiler i himling slik byggesøknaden viser. På kjøkkenet er det montert ventilator

Varmtvannsbereder TG1
Varmtvannsberederen er en OSO Super S på ca. 200 liter og 2 kW, produsert i 2009. Den står på gulvet i teknisk rom i underetasjen, et rom med gulvsluk.

Varmepumpe TG1
Boligen har en Panasonic luft–luft varmepumpe med kuldemedium R32, produsert i august 2024. Utedelen er montert på vegg ved terrassen på baksiden,
og innedelen står i stuen. Varmepumpen har egen automatsikring i sikringsskapet; el-kurs for varmepumpen, se Tillegg B. Utførende er ikke dokumentert,
og det foreligger ingen dokumentasjon for installasjonen.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er fra byggeåret og er ikke totalrehabilitert senere. Sikringsskapet står i gangen i 1. etasje og har skrusikringer for det opprinnelige anlegget og automatsikringer for nyere kurser til varmtvannsbereder (2009) og varmepumpe (2024), samt ny AMS-måler. Kursfortegnelse finnes i skapet. Stikkontaktene er en blanding av jordede og ujordede, og jordfeilbryter er ikke montert. Samsvarserklæring for endringene etter 1999 foreligger ikke;. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, fordi anlegget er fra byggeåret uten jordfeilbryter og med blanding av jordede og ujordede stikkontakter, samsvarserklæring mangler for endringene etter 1999, og el-tilkoblingen av varmtvannsberederen er registrert som ikke tilfredsstillende. Dette er bare ett utdrag av punktet. Les mer under "diverse".

Branntekniske forhold
Boligen er en enebolig i to plan. Soverommene ligger i 1. etasje, og ett av dem har balkongdør. Boligen har eldre røykvarslere i himlingen i flere rom og manuelt slokkeutstyr (håndslukker). Kjøkkenets elektroinstallasjon er fra byggeåret så langt det er kjent; det foreligger ingen opplysninger om el-arbeid på kjøkkenet etter 1. juli 2010. Byggetillatelsen setter vilkår om brannskille mellom garasje og boligrom og egen ventilasjon av garasjen, det er ikke mulig å vurdere om kravet til brannskille er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering TG3
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Ifølge byggesøknaden fra 1972 er dreneringen utført som hulgrøft med drensvann ført til offentlig avløp. Det er ikke mulig å vurdere dreneingens oppbygging på befaringstidspunktet. Underetasjen ligger delvis under terreng. Dreneringen er vurdert fra utsiden av grunnmuren og fra innsiden av rommene under terreng. Fuktsøk med fuktindikator på grunnmursflatene.

Grunnmur og fundamenter TG2
Grunnmur og kjellervegger er fra byggeåret og er utført i pusset lettklinkerblokk. Grunnmuren er malt utvendig. Underetasjen ligger delvis under terreng. Fundamentene er ikke synlige, og grunnmuren er derfor vurdert for riss, sprekker og skader. Grunnmurens tilstand er vurdert sammen med observasjonene fra innsiden av rom under terreng.

Terrengforhold TG3
Tomten er skrånende.

Oljetank TG3
Byggesøknaden fra 1972 oppgir elektrisk oppvarming, men har samtidig markert særskilt melding til brannsjefen for oljefyringsanlegg. Kursfortegnelsen i sikringsskapet har en strøket kurs merket «Oljefyr», og det tekniske rommet tyder på at boligen på ett tidspunkt har hatt oljefyr. Kilde: kommunale dokumenter.

Innbo og løsøre
Eiendommen vil ikke rengjøres ytterligere enn forevist på visning. Følgende løsøre og tilbehør vil medfølge handelen:
-
-

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

Adgang til utleie
Boligen består av én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
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).

Megler minner om at boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligen. Energiattesten 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
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har en Panasonic luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 med innedel i stuen, samt en Jøtul F 270 vedovn i kjellerstuen. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

På eiendommen er det nedgravd oljetank av typen glassfiber. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas permanent ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Eier av eiendommen er ansvarlig for at tanken ikke medfører forurensning. Kommunestyret i Målselv kommune vedtok den 05.12.2018 lokal forskrift om nedgravde oljetanker for Målselv kommune. Forskriften fastsetter blant annet: Forurensningsforskriftens kapittel 1 - tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker gjelder for hele Målselv kommune. Forskriften gjelder for alle nedgravde oljetanker uavhengig av størrelse og for hele kommunen. Med nedgravd menes at tanken ligger slik at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig. Plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen. Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen. Hvis en tank ikke lengre er i bruk skal det sendes en skriftlig melding til kommunen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges som et dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 571,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann, kloakk, feie/tilsynsgebyr, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Andre utgifter
Boligen selges som et dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 3 570,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt faktureres med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 548 154,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 192 615,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor har opplyst på sine sider at de kan levere bredbånd til denne adressen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 323 kvm (Eiertomt)
Flott tomt i Krokbekken Panorama. Boligen har adkomst fra offentlig vei. Tomta ligger i et skrående terreng og er opparbeidet med gressplen, trær og busker. Arealet er opplyst å være beregnet, faktiske areal derfor avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Takstmann har i sinn rapport oppgitt at eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og høytliggende plassering i et veletablert og rolig boligområde i Krokbekken Panorama. Tomten grenser opp mot skog og friarealer i bakkant, og den frie beliggenheten gir flott utsikt over nærområdet, Målselvdalen og de omkringliggende fjellpartiene. Her bor du i et populært boligfelt med naturen tett innpå, samtidig som hverdagens gjøremål nås innen en kort kjøretur.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Fagerlidal barneskole ligger i gangavstand fra boligen. Både Bardufoss ungdomsskole og Bardufoss videregående skole ligger en kort kjøretur unna, og det er godt tilrettelagt med barnehagetilbud på Andslimoen og i Heggelia innen en kort kjøretur. De daglige innkjøpene ordnes enkelt i nærområdet med både Coop Extra og Rema 1000. Sentrumskjernen på Andselv og handelssenteret på Andslimoen tilbyr i tillegg et variert utvalg av butikker, apotek, fargehandel, treningssenter og trivelige spisesteder.

For den turglade byr nærområdet på storslått natur og varierte friluftsmuligheter gjennom hele året, med flotte turstier og et omfattende løypenett for ski på vinterstid mot Andsvatnet og Rustafjellet. Idretts- og fritidstilbudet i kommunen er bredt. En kort kjøretur unna ligger Rustadhøgda idrettspark med Bardufoss Storhall, fotballbaner, rulleskiløype og lysløyper, samt Polarbadet med sine helårs bade- og velværefasiliteter. For skientusiaster er Målselv Fjellandsby med sine preparerte alpinbakker en kjøretur unna. For lengre reiser er Bardufoss Lufthavn en rask kjøretur unna.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygget med enebolig.

Offentlig kommunikasjon
"Krokbekken" er nærmeste bussholdeplass og med linje 301, 315, 316, 317, 310, 130 og 319. Herfra går det busser til blant annet Buktamoen, Olsborg Skole, Blomli, Heia osv. Til Bardufoss lufthavn tar det ca. 7 minutter å kjøre. Herfra går det daglige flyvninger til Oslo (unntatt lørdager). Les mer på svipper.no eller last ned svipper-appen for nærmere informasjon om kollektivtransporten til dit du skal.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Andslimoen barnehage
Heggelia/Noraførr barnehage
Olsborg barnehage

Skoler:
Fagerlidal skole (1.–7. trinn)
Bardufoss ungdomsskole (8.–10. trinn)
Bardufoss videregående skole
Finnfjordbotn vgs

Idrett og fritid:
Krokbekken nærmiljøanlegg:
Feel24 Bardufoss

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det forefinnes byggegodkjente tegninger dato 08.06.1972 som stemmer overens med dagens bruk med unntak følgende: Det er ikke inntegnet veranda på husets sør-vestlige side, fasademessige endringer er søknadspliktig. Det er etablert toalettrom på deler av vaskerommet, samt ny inngang til vaskerommet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.12.1974

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Det er kommunalt vann og avløp. Det er privat innkjørsel fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan Krokbekken Boligfelt med plan-ID 20100063.

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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 54/319 i Målselv kommune («hovedbølet»). Det er ingen tinglyste servitutter eller rettigheter som er tinglyst på eiendommen.

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
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligen selges som dødsbo og at selger ikke har spesifikk kunnskap om eiendommen.

Det er opplyst at det er trolig nedgravd glassfibertank på eiendommen på røstveggen mot garasjen. Tanken er installert rundt byggeår. Nabo opplyser at de fik tømt tankene sine samtidig, dette var i 2011.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas permanent ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Eier av eiendommen er ansvarlig for at tanken ikke medfører forurensning. Kommunestyret i Målselv kommune vedtok den 05.12.2018 lokal forskrift om nedgravde oljetanker for Målselv kommune.
Forskriften fastsetter blant annet:
Forurensningsforskriftens kapittel 1 - tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker gjelder for hele Målselv kommune. Forskriften gjelder for alle nedgravde oljetanker uavhengig av størrelse og for hele kommunen. Med nedgravd menes at tanken ligger slik at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig. Plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen. Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen. Hvis en tank ikke lengre er i bruk skal det sendes en skriftlig melding til kommunen.

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

Utdrag fra tilstandsrapporten:
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
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET: MARKERT MED GUL VARSELTREKANT

Følgende har fått TG3:
Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Takrennene er deformerte og utette. Det er ikke tilkomst til skorsteinen fra taket; takstige eller stigetrinn til skorsteinen er ikke montert, slik forskriftskravet på befaringstidspunktet krever. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det. Taket har ikke snøfangere, slik forskriftskravet på befaringstidspunktet krever for et saltak med takvinkel 27° tekket med profilerte stålplater. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.
Konsekvens/tiltak: Rennenes funksjon med å samle takvannet og lede det til nedløpene er nedsatt; deformasjon gir stående vann og overløp, og utettheter slipper vann ut i skjøtene. Takvannet renner da ned langs kledning, takfot og grunnmur, med økt fuktbelastning på kledning og vindskier og risiko for isdannelse ved takfoten om vinteren. Vannet øker også belastningen på drenering og terreng ved grunnmuren, der det er registrert avvik (se A.3.21.4 og A.3.22.3). Utette skjøter bør tettes, og deformerte rennedeler bør rettes eller skiftes, slik at rennene får fall og leder vannet til nedløpene. Sikker og tilrettelagt adkomst for feiing og tilsyn av skorsteinen mangler. Feier kan nekte å feie eller føre tilsyn til adkomsten er sikret, og manglende feiing gir økt sotansamling og økt fare for sotbrann; arbeid på taket uten takstige gir fallfare. Manglende tilkomst er også årsaken til at skorsteinen over tak ikke er inspisert på nært hold, se A.3.18.4. Takstige eller stigetrinn og sikker adkomst til skorsteinen må monteres i henhold til gjeldende krav. Bygningen er ikke sikret mot at snø og is faller ned der personer og husdyr oppholder seg. Snø og is kan rase fra den glatte stålplatetekkingen ned på inngangsparti, balkong, terrasse og områder langs huset, med fare for personskade og for skade på takrenner og installasjoner langs fasaden. Snøfangere må monteres på takflatene slik at snø og is ikke kan rase ned der personer oppholder seg. Det er ikke kontrollert om nedløpene er tilkoblet kommunal overvannsledning slik byggetillatelsen krever, eller om bortledningen av takvannet fra nedløpene fungerer. Kontrollen er ikke utført [FYLLES INN: årsak til at tilkobling av nedløp og bortledning av takvann ikke er kontrollert]. Det er ikke avklart om takvannet ledes bort fra bygningen eller slippes ut i grunnen ved grunnmuren. Takvann som ikke ledes bort, øker fuktbelastningen på grunnmur og drenering (se A.3.21.4). Tilkobling og funksjon på nedløpene bør kontrolleres før bortledningen av takvannet vurderes som tilfredsstillende.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at takrennene er deformerte og utette, jf. A.3.18.2.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer i bod og vaskekjeller
Vurdering av avvik: Kjellervinduene i bod 1 og vaskerom i underetasjen har råteskader utvendig. Vinduene er plassert for nær terreng. Det er avvik ved innsetningsdetaljer, ytre tetting og plassering mot terrenget.
Konsekvens/tiltak: Karm og ramme i tre er nedbrutt av råte, og vinduenes tetthet mot nedbør og luft er svekket. Råten utvikler seg videre, og vann kan trenge inn til fôring, svill og veggen rundt vinduene og gi fuktskade i kjellerytterveggen, særlig fordi vinduene står lavt mot terreng med sprut og snø. Kjellervinduene med

råteskade må utbedres ved reparasjon eller utskifting ut fra råteomfanget. Tilstøtende vegg og fôring bør kontrolleres for fuktskade ved utbedringen. Innsetningsdetaljene sikrer ikke fullt ut mot vanninntrengning i konstruksjonen rundt vinduet, med risiko for fuktbelastning på fôring og vegg rundt de aktuelle vinduene. Innsetningsdetaljene bør utbedres ut fra det konkrete funnet.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av råteskader og feil plassering av kjellervinduene i bod 1 og vaskerom, jf. A.3.17.3.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utkragetbalkong
Vurdering av avvik: Tekkingen på balkonggulvet er løs, med stor risiko for utetthet som gir skader i underliggende konstruksjon. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra byggeåret, der bærebjelkene går gjennom ytterveggen og er innkledd. Utkraget trebalkong er risikokonstruksjon fordi gjennomføringene gjennom ytterveggen er kritiske punkter for tetthet, og med det sviktende tettesjiktet (løs tekking, redusert fall, manglende oppkant og passert funksjonstid, se avvikene over) er bjelkelaget utsatt for skjult fuktbelastning. Rekkverkshøyden i rekkverket er ca. 90 cm og ikke i henhold til byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet som er 100cm. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.
Konsekvens/tiltak: Tettesjiktet er balkongens eneste vanntette sjikt over bjelkelaget og over inngangspartiet, og løs tekking gir ikke lenger sikker tetting. Vann kan trenge inn under tekkingen og inn i bjelkelag og innkledning, med risiko for råte i balkongbjelkene, som på en utkraget balkong også går gjennom ytterveggen og bærer konstruksjonen, og for fuktskade i yttervegg og himling over inngangspartiet. Tettesjiktet på balkonggulvet må fornyes med oppkant mot vegg og dør og tilstrekkelig fall til avrenning. Bjelkelaget bør kontrolleres for fuktskade når tekkingen og innkledningen er åpnet. Fukt i bærebjelker som går gjennom ytterveggen kan gi råte og svekket bæreevne i balkongen uten synlige tegn utenfra. Skaden kan også gå inn i ytterveggen rundt gjennomføringene og i etasjeskilleren innenfor. Bjelkelag, innfesting og gjennomføringer i ytterveggen må undersøkes nærmere ved å åpne innkledningen under balkongen, i sammenheng med fornyelsen av tettesjiktet. Rekkverket sikrer ikke mot fall fra balkongen slik forskriften på befaringstidspunktet krever til høyde og åpninger, og liggende spiler kan i tillegg gi klatremulighet. Personer, særlig barn, kan falle ut eller gjennom rekkverket og ned på inngangspartiet. Rekkverket må utbedres eller skiftes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Balkongens bjelkelag med innfesting i og gjennomføring gjennom ytterveggen, forankring og eventuelle svekkelser (A.3.19.1 pkt. 1.a og 1.b) er ikke kontrollert, fordi bjelkelaget er inntekket og innkledd og derfor ikke er tilgjengelig for kontroll. Tilstanden på bjelker er ikke kjent. Betydningen av dette for en utkraget balkong med sviktende tettesjikt er beskrevet i avviket om risikokonstruksjon over. Innkledningen under balkongen bør åpnes slik at bjelkelag, innfesting og gjennomføringer kan undersøkes, se tiltaket i avviket over.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løs tekking på balkonggulvet med stor risiko for utetthet, jf. A.3.19.1. Redusert fall, manglende oppkant mot vegg og dør og tettesjiktets alder (53 år med byggeåret lagt til grunn, kriteriet for TG 2 er 18 år i tabell C.3) underbygger vurderingen, jf. A.3.19.1 og tabell C.3.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Vurdering av avvik: Rundt sotluken i underetasjen er det betydelige fuktmerker som har ført til oppsvelling i maling og puss på skorsteinen. Avstandskravet til brennbart materiale er ikke oppfylt ved sotluken i underetasjen, og forholdet er ikke i henhold til byggteknisk forskrift. Avstanden til trevegg med dørkarm og dørblad er ca. 7 cm Skorsteinen har fukt- og sotskjolder på kaldt loft.
Konsekvens/tiltak: Puss og maling på skorsteinsvangen ved sotluken er skadet av fukt. Fortsatt fuktbelastning bryter ned puss og mørtelfuger, og utette fuger øker faren for røyk- og sotlekkasje og for fuktskade på gulv og vegg inntil skorsteinen. Fukt er også registrert på skorsteinen på kaldt loft, se A.3.18.4. Årsaken til fukten i skorsteinen bør avklares av feier eller kvalifisert fagperson, og skorsteinen bør kontrolleres innvendig; årsaken undersøkes samlet, se A.3.18.4. Skadet puss og maling ved sotluken bør utbedres etter at årsaken er håndtert. Brannsikkerheten ved sotluken er redusert. Ved skorsteinsbrann eller ved uttak av glør og varm aske blir det stor varmeutvikling ved luken, og brennbart materiale nærmere enn minsteavstanden kan antennes. Brennbart materiale ved sotluken må fjernes eller skjermes slik at avstandskravet til sotluken oppfylles. Skjoldene er symptom på fukt i den kalde delen av skorsteinsløpet, der fukt fra røykgassen kan kondensere og gi fuktutslag og frostskader på vangene. Risikoen gjelder mørtelfuger og tegl på loft og over tak og trevirke inntil skorsteinen. Skorsteinen bør kontrolleres av feier eller kvalifisert fagperson for å avklare årsaken og om skorsteinen er tett; årsak og undersøkelse, se A.3.18.4.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at avstandskravet til brennbart materiale ved sotluken ikke er oppfylt og forholdet ikke er i henhold til byggteknisk forskrift, jf. A.2.9.1. Fuktskade i puss og maling ved sotluken og fukt- og sotskjolder på kaldt loft tilsier overvåking og ytterligere undersøkelser, jf. A.2.9.1.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vaskerom kjelleretasje Generell
Vurdering av avvik: Rommet har ikke vanntett sjikt. Tettesjikt er ikke etablert på betonggulvet eller på de malte murveggene, og det er dermed ingen vanntett tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Overflatene er en eldre våtromsløsning fra byggeåret. Rommet har kun lufteventil og vindu som ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Vann fra skyllekar, vaskemaskin og gulvvask kan trekke inn i betonggulvet og murveggene, og det korroderte jernsluket (se A.2.13.2) er eneste

barriere ned i gulvet. Gjentatt oppfukting gir risiko for saltutslag og avflassing i mur og betong, og for fuktskade og muggvekst i trebaserte materialer i tilstøtende rom. Ytterveggene har registrert saltutslag og bom i puss med årsak utenfra (se A.2.5.1); manglende tettesjikt gir samme vegger fuktbelastning innenfra. Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tett tilslutning til sluk. Fuktkontroll av gulv og vegger bør gjøres i forbindelse med rehabiliteringen Fuktig luft fra klesvask og tørking fjernes ikke effektivt, og rommet kan ha høy luftfuktighet lenge etter bruk. I et uoppvarmet rom under terreng gir det økt risiko for kondens på kalde flater, avflassing av maling og svertesopp på vegger og himlingsplater. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1. Forholdet utbedres ved utskiftingen.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at vanntett sjikt ikke er til stede på gulv og vegger, jf. A.2.1.3. Overflatene er en eldre våtromsløsning fra byggeåret som har passert erfaringsbasert funksjonstid (rommet er 53 år, byggeåret er lagt til grunn), og tabell C.1 og tabell C.2 gir TG 3 for slike løsninger lagt før 2000.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad hovedetasje Generell
Vurdering av avvik: Det er ikke etablert vanntett sjikt på veggene i rommet. Veggoverflatene er malte strier, og veggene bak og rundt dusjkabinettet ligger i våtsonen. Våtromsbelegget på gulvet utgjør rommets vanntette sjikt og er lagt før år 2000. Alderen er ukjent; med det skjønnsmessige referanseåret 1995 erbelegget 31 år, mens erfaringsbasert funksjonstid for våtromsvinyl uten dokumentasjon er 20 år i tabell C.2. Gulvet har ikke fall mot sluket. Rommet har kun naturlig ventilasjon med lufteventil og vindu, uten mekanisk avtrekk. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet eller på utførelsen av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Veggene i våtsonen har ingen barriere mot vann fra dusjing, vannsøl og rengjøring, og malt strie er ikke et tettesjikt. Vann som trenger gjennom overflaten kan fukte opp plater, stendere og svill bak veggen og gi fuktskade, råte og muggsoppvekst som utvikler seg skjult. Veggene mot tilstøtende rom og etasjeskilleren mot underetasjen kan bli berørt. Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tett tilslutning til sluk og gjennomføringer, og gulvet må få fall mot sluk. Dette innebærer i praksis full renovering av badet. Konstruksjonen bak og under tettesjiktet bør kontrolleres for fuktskade når overflatene åpnes, se forbehold under A.2.1.8.Belegget er rommets eneste vanntette sjikt mot etasjeskilleren, og med oppbrukt funksjonstid øker risikoen for utettheter i sveiseskjøter, ved oppbrett og i tilslutningen til sluket. Vann kan da trenge ned i gulvkonstruksjonen og gi skjult fuktskade i etasjeskilleren og i himlingen i rommet under. Forholdet utbedres ved utskiftingen. Gulvet leder ikke vannsøl eller lekkasjevann til sluket, og vann som kommer på gulvet utenfor dusjkabinettet kan bli stående på belegget. Stående vann belaster sveiseskjøter, oppbrett og dørterskel og øker risikoen for at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen eller ut av rommet ved døren. Forholdet utbedres ved utskiftingen. Naturlig ventilasjon gir liten og varierende luftutskifting i et rom med dusj, slik at fukt fra dusjing og tørking ikke føres effektivt ut. Høy luftfuktighet over tid gir kondens på kalde flater og risiko for svertesopp og muggsoppvekst på vegger, himling og vindu, og øker fuktbelastningen på veggene uten tettesjikt. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1. Forholdet utbedres ved utskiftingen. Type og utførelse av tettesjiktet er ikke kjent, og de skjulte delene – tilslutning til sluk, gjennomføringer og overgang gulv/vegg – kan ikke vurderes mot
dokumentasjon. Risikoen for skjulte feil i tettesjiktet kan derfor ikke avgrenses. Forholdet utbedres ved utskiftingen.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at vanntett sjikt ikke er til stede på veggene i våtsonen, og at det vanntette sjiktet på gulvet er lagt før 2000 og harpassert erfaringsbasert funksjonstid (belegget er 31 år ut fra det skjønnsmessige referanseåret 1995, kriteriet for TG 2 er 20 år i tabell C.2), jf. A.2.1.3 og tabell C.2.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er registrert rust på støpejernssluket i vaskerommet i underetasjen. Avløpsrøret fra servanten på toalettrommet i underetasjen har ikke riktig overgang til ny rørdimensjon, se A.2.3.4. Det mangler stakeluke, og avløpsledningen er ikke tilgjengelig for staking. Skjulte deler av avløpsanlegget er uten dokumentasjon, og støpejernssluket i vaskerommet har passert erfaringsbasert funksjonstid (sluket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 35 år for støpejern i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn).
Konsekvens/tiltak: Korrosjon på støpejern utvikler seg fra innsiden og tærer med tiden gjennom godset, slik at slukets tetthet og overgangen til avløpsrøret svekkes. Vaskerommet har ikke tettesjikt (se A.2.1), og sluket er dermed eneste barriere mot at avløpsvann trenger ned i betonggulvet under rommet. Tilstanden i slukets bunn og overgangen til avløpsrøret bør kontrolleres av rørlegger, og sluket bør skiftes ut fra funnene. Skjøten er ikke fagmessig utført, med risiko for utetthet og avløpslukt ved bruk av servanten. Følgene for toalettrommet er beskrevet under A.2.3.4. Sammenkoblingen bør utbedres med riktig overgangsdel mellom rørdimensjonene. Ved tilstopping er muligheten til å stake og rense ledningen begrenset, og det kan bli nødvendig å demontere rør eller sanitærutstyr for å få tilgang. Tilbakeslag i de lavest liggende avløpene (sluk i vaskerom og teknisk rom) kan gi vann på gulvet før tilstoppingen fjernes. Stakemulighet bør etableres på avløpsledningen. Om en utvendig stakekum dekker behovet, bør avklares av rørlegger. Slukets fremtidige tetthet er usikker. Støpejern uten innvendig korrosjonsbeskyttelse tæres gradvis fra innsiden, med økt risiko for utetthet i sluket og tilkoblingen og fukt ned i gulvkonstruksjonen i vaskerommet. Forholdet inngår i tiltaket for det korroderte sluket; utskifting bør planlegges.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av rust på støpejernssluket i vaskerommet, feil utførelse av

overgangen på avløpet fra servanten i toalettrommet og manglende stakeluke, jf. A.2.13.2 og tabell 2. Sluket har i tillegg passert erfaringsbasert funksjonstid (sluket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 35 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.2.13.2 og tabell C.5.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Drenering og fuktsikring vurderes som utett eller skadet. Fra innsiden av rommene under terreng er det registrert fuktskjolder, saltutslag og bom i puss i bod ene og i vaskekjelleren, og fuktmåling i underetasjen ga 24 vekt-% i svillen i utforet vegg under trappen. Det er punktvis avflassing og utfelling av salt på puss og maling. Forholdet er registrert i bodene og vaskekjelleren. Grunnmuren mangler kapillærbrytende grunnmursplate (knasteplast). Fuktsikringsløsningen og dreneringen har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon. Dreneringen er 53 år, kriteriet for TG 2 er 25 år i tabell C.6, og byggeåret er lagt til grunn.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikringen holder ikke vannet ute, og fukt fra grunnen kan tas opp i grunnmuren og transporteres til innsiden. Terreng med fall mot grunnmuren (A.3.22.3) øker belastningen, og saltutslag, fuktskjolder og bom i puss innvendig (A.2.5.1) er symptomer på samme fuktbelastning utenfra. Uten utbedring fortsetter fuktbelastningen på innvendige overflater, utforinger og sviller i boder og vaskerom, med risiko for råte i trevirket og dårligere inneklima. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren må utbedres eller fornyes Saltutslaget viser at fukt fra grunnen transporteres gjennom grunnmuren til overflaten. Saltkrystalliseringen sprenger av puss og maling og fortsetter så lenge fukttilførselen vedvarer. Skadde overflater bør utbedres etter at fuktsikringen er utbedret. Uten kapillærbrytende og vannavvisende sjikt står tilfyllingsmassene direkte mot muren, og fukt i grunnen kan tas opp i grunnmuren og nå innvendige overflater under terreng. Kapillærbrytende sjikt mot grunnmuren bør etableres når dreneringen fornyes; dette inngår i hovedtiltaket. Dreneringens evne til å lede vann bort fra grunnmuren er usikker på grunn av alderen, og risikoen for fuktinntrengning i rommene under terreng øker. Forholdet inngår i hovedtiltaket, fornyelse av drenering og fuktsikring.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av omfattende fuktinntrengning med fuktskade i konstruksjonen og utfelling av salt på grunnmursflatene i flere rom under terreng, jf. A.3.21.4. Dreneringen har i tillegg passert erfaringsbasert funksjonstid (53 år, kriteriet for TG 2 er 25 år i tabell C.6; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.3.21.4 og tabell C.6.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Terrenget har fall inn mot grunnmuren på baksiden og på gavelen ved garasjen.
Konsekvens/tiltak: Overvann og smeltevann blir stående ved grunnmuren og trekker ned langs den i stedet for å ledes bort. Dette øker belastningen på en drenering som allerede har registrerte fuktsymptomer (A.3.21.4), og fukt kan trenge inn i rommene under terreng (A.2.5). Terrenget må planeres med fall fra grunnmuren slik at overvann ledes bort fra boligen
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren, og at vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren, jf. A.3.22.3. Kriteriene for TG 3 er lagt til grunn fordi terrengforholdene sammen med de registrerte fuktsymptomene i rommene under terreng (A.2.5.1) og dreneringen med TG 3 (A.3.21.4) innebærer risiko for skade på boligen. Kostnadsestimatet er satt lavt siden dette sees i sammenheng med utbedring av drenering. Skulle terrengforhold utbedres som et enkeltstående tiltak, noe vi fraråder, vil kontnadsestimatet måtte settes betydelig høyere.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Det er trolig nedgravd glassfibertank på eiendommen på røstveggen mot garasjen. Tanken er installert rundt byggeår. Nabo opplyser at de fik tømt tankene sine samtidig, dette var i 2011.
Konsekvens/tiltak: Kommunestyret vedtok den 05.12.2018 lokal forskrift om nedgravde oljetanker for Målselv kommune. Forskriften fastsetter blant annet: Forurensningsforskriftens kapittel 1 - tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker gjelder for hele Målselv kommune. Forskriften gjelder for alle nedgravde oljetanker uavhengig av størrelse og for hele kommunen. Med nedgravd menes at tanken ligger slik at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig. Plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen. Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen. Hvis en tank ikke lengre er i bruk skal det sendes en skriftlig melding til kommunen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått TG2:
Taktekking
Vurdering av avvik: Plateskjøten over verandaen på takflaten mot sør-vest er ikke montert riktig; omlegget mellom platene er utett og deformert. Undertakets alder er ukjent, og det foreligger ingen opplysninger eller observasjoner om at undertaket ble skiftet ved omtekkingen til stålplater. Med byggeåret lagt til grunn er undertaket 53 år og har passert erfaringsbasert funksjonstid; kriteriet for TG 2 er 18 år for undertak av banemembran (takpapp) i tabell C.4.
Konsekvens/tiltak: Tekkingens vanntette funksjon er svekket i skjøten. Nedbør og smeltevann kan trenge inn under platene og fukte opp undertak og bordtak, og ved gjentatt oppfukting er det risiko for fuktskade og råte i undertak, lekter og takkonstruksjon under skjøten, med himlingen og verandaen under takflaten som berørte deler. Plateskjøten bør utbedres slik at omlegget blir tett og platene fastmontert. Undertaket under skjøten bør samtidig kontrolleres for fuktpåvirkning. Undertaket er tekkingens sekundære vanntette sjikt under stålplatene

og har usikker fremtidig funksjon. Vann som kommer inn under platene ved kondens, snøinndrev eller utette omlegg og gjennomføringer, kan da bli ledet mot bordtaket i stedet for ut, med risiko for fuktopptak i bordtak, lekter, takstoler og loftsisolasjon. Undertakets type og tilstand bør undersøkes nærmere ved at plater løftes på minst ett sted og ved kontroll fra loftet, og utskifting bør planlegges ut fra funnene. Takflaten mot nord-øst er ikke undersøkt, og tekkingen er ikke undersøkt fra taket; bare takflaten mot sør-vest er undersøkt, fra takfot i stige. Sløyfer, lekter, undertak og innfesting er ikke kontrollert ved å løfte plater. Undertak og takkonstruksjon under en utett tekking er skadeutsatt. Svekkelser, utette omlegg, gjennomføringer, beslag og innfesting på takflaten mot nord-øst og i øvre deler av takflatene kan ikke utelukkes, og undertakets tilstand under platene er ikke kjent. Tekkingen bør undersøkes fra tak på begge takflater, med kontroll av undertaket under platene på minst ett sted.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av at plateskjøten på takflaten mot sør-vest er utett og deformert, og at undertaket har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon (undertaket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 18 år for undertak av banemembran i tabell C.4, byggeåret er lagt til grunn), jf. A.3.18.2 og tabell C.4.

Skorstein over tak
Vurdering av avvik: Det er fuktinntrengning i skorsteinen, registrert på kaldt loft.
Konsekvens/tiltak: Fukt i teglvangene svekker skorsteinens tetthet og bestandighet, og på et kaldt loft er fuktet mur særlig utsatt for frost. Det er risiko for frostsprengning, avskalling og nedbrutte fuger på loftet og over tak, og for at fukten skader takstoler og bordtak inntil skorsteinen; årsaken – lekkasje ved beslag ellertoppavdekning, eller kondens i røykkanalen – er ikke avklart. Fuktmerker ved sotluken i underetasjen (A.2.9.1) undersøkes samlet med dette forholdet. Årsaken til fuktinntrengningen bør avklares ved inspeksjon av skorstein, beslagkasse og toppavdekning over tak på nært hold, sammen med kontroll av skorsteinen ved feier eller kvalifisert fagperson, og beslag og fuger bør utbedres ut fra funnene. Skorsteinen over tak er ikke inspisert på nært hold fordi det ikke var adkomst til taket; avskalling, fuger, beslagets tetthet og innfesting, stabilitet og høyde over tak er vurdert skjønnsmessig fra loftsluke og bakkeplan. Skader på tegl og fuger, utettheter i beslagkassen og toppavdekningen og for lav høyde over tak kan ikke utelukkes, og årsaken til den registrerte fuktinntrengningen kan ikke fastslås. Skorsteinen over tak bør inspiseres på nært hold fra tak eller lift, i sammenheng med at tilkomst til skorsteinen etableres (se A.3.18.3).
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av fuktinntrengning i skorsteinen, jf. A.3.18.4.

Takkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er fuktskjolder på trevirket ved den runde luftelyren gjennom taket. Fuktkvoten i trevirket ved skjoldene er målt til under 6 vekt-% (Protimeter MMS3). Loftsluken er uisolert. Det er utett rundt dampsperren i gjennomføringer i loftsbjelkelaget. Ventileringen av takkonstruksjonen er begrenset; deformerte pappinnsatser ved takfoten sperrer lufteåpningene inn på loftet.
Konsekvens/tiltak: Skjoldene er symptom på at trevirket ved gjennomføringen har vært fuktet opp; målingen viser tørt trevirke på måletidspunktet, og årsaken – utett gjennomføring i tekking og undertak eller kondens – er ikke avklart. Ved gjentatt oppfukting er det risiko for fuktskade, muggsopp og råte i bordtak og takstoler rundt gjennomføringen. Årsaken til fuktskjoldene bør avklares ved kontroll av tettingen rundt luftelyren i tekking og undertak fra taket, og området bør kontrolleres på nytt etter nedbørsperioder og i fyringssesongen. Tettingen utbedres ut fra funnene. Luken bryter isolasjons- og tettesjiktet mot det kalde loftet, og varm, fuktig inneluft kan slippe opp gjennom og rundt luken. Med 78 % RF og en kondensmargin på 1,2 °C målt på loftet er det risiko for kondens og rim på undertak og takstoler nær luken, og over tid fuktopptak, misfarging og muggsopp i trevirket, i tillegg til varmetap. Loftsluken bør isoleres og tettes mot himlingen, eller skiftes til en isolert og tett luke.
Lufttettingen mellom oppvarmet etasje og kaldt loft er svekket ved gjennomføringene, slik at fuktig inneluft kan strømme opp i takkonstruksjonen. Det gir risiko for kondens og rim på undertak og takstoler i kuldeperioder, drypp ved mildvær, og over tid fuktopptak og muggsopp i trevirke og isolasjon rundt gjennomføringene. Gjennomføringene for ventilasjonsrør og kjøkkenavtrekk er vurdert under A.2.4.4 og A.2.2.5. Gjennomføringene bør tettes mot dampsperre og himling fra loftssiden, samordnet med tettingen av gjennomføringene for ventilasjonsrør og kjøkkenavtrekk. Et kaldt loft luftes ved at uteluft strømmer inn ved takfoten og gjennom loftsrommet; når åpningene er delvis sperret, reduseres gjennomluftingen og uttørkingen. Fukt som tilføres loftet fra inneluften gjennom luke og gjennomføringer, tørker da ikke ut som forutsatt, og med 78 % RF og 1,2 °C. kondensmargin er det risiko for kondens på undertaket, fuktopptak, muggsopp og på sikt råte i bordtak og takstoler. Lufteåpningene ved takfoten bør gjenopprettes ved at deformerte innsatser rettes eller skiftes, slik at loftet får gjennomlufting på begge langsider.
Fuktforholdene på loftet bør kontrolleres på nytt i fyringssesongen etter tiltaket.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av fuktskjolder ved luftelyren, begrenset ventilering og lufting av yttertaket, mangelfull isolering av tilkomstluken og utette gjennomføringer i loftsbjelkelaget, jf. A.3.18.1.

Veggkonstruksjon og fasader
Vurdering av avvik: Teglforblendingen mangler drensåpninger i nederste skift. Det er skader og sprekker i trekledningen. Tømmermannspanelet mangler gnagesikring (musetetting) ved nedre avslutning. Det er begrenset eller manglende lufting bak den liggende trekledningen. Endeveden på kledningen er eksponert, og kledningen er ikke skråskåret for dryppkant ved nedre avslutning.
Konsekvens/tilta: Luftespalten bak forblendingen skal

føre slagregnsvann som trenger gjennom teglen ned og ut gjennom drensåpninger i bunnen. Uten drensåpninger kan vann bli stående i bunnen av spalten, nedre del av forblendingen er utsatt for frostsprengning og utfelling. Drensåpninger bør etableres i nederste skift av forblendingen slik at luftespalten dreneres og luftes.
Kledningens funksjon som regnskjerm er svekket der bordene er sprukket eller skadet. Økt vannopptak i sprekker og endeved gir risiko for videre oppsprekking, avflaking av maling og råte i kledningen, og slagregn kan drive inn til vindsperre og lekter bak skadestedene. Skadede og sprukne kledningsbord bør skiftes eller repareres, og kledningen bør overflatebehandles. Den åpne luftespalten i bunnen av kledningen er ikke sikret mot mus og fugler. Gnagere kan trekke inn bak kledningen og videre i isolasjon og bjelkelag, med skade på vindsperre og isolasjon og hygienisk ulempe. Skadedyr vurderes samlet under A.2.15.1.Musetetting bør monteres i nedre avslutning av kledningen uten at luftingen stenges. Uten sammenhengende luftespalte med åpninger i topp og bunn dreneres ikke vann som driver inn bak kledningen, og kledningen tørker langsomt. Det gir risiko for råte og avflaking i kledning og lekter og fuktbelastning på vindsperren og bindingsverket bak. Omfanget bør kartlegges ved kontroll av lufteåpninger i topp og bunn og av tilstanden på lekter og kledning bak, og lufting bak den liggende kledningen bør etableres eller forbedres ut fra funnene. Vann drypper ikke av i forkant, men blir hengende på endeveden, som suger fukt. Det gir risiko for oppsprekking, avflaking av maling og råte i nederste del av kledningsbordene og forkortet levetid for kledningen. Endeveden bør behandles, og avslutningen bør utbedres slik at vann drypper av.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skader og sprekker i trekledningen, begrenset lufting bak den liggende kledningen, manglende gnagesikring og detaljer ved nedre avslutning som kan gi forkortet levetid, jf. A.3.17.2. Manglende drensåpning i teglforblendingen er feil utførelse, jf. A.3.17.1 og tabell 2.

Vinduer, øvrige
Vurdering av avvik: Vinduene i 1. etasje har feil beslagsløsning: omrammingene i treveggen er ført helt ned til vannbrettbeslaget, og beslagene mangler oppbrett.
Konsekvens/tiltak: Vannbrettbeslaget skal lede vann ut fra vinduet med oppbrett mot karm og i endene. Uten oppbrett, og med omramming ført ned på beslaget, suges vann opp i endeveden på omrammingen og kan ledes inn bak beslaget, med risiko for råte i omramming og bunnkarm og vanninntrengning i veggen under vinduene. Beslagsløsningen bør utbedres med oppbrett, og omrammingene bør avsluttes med klaring over beslaget slik at vann ledes ut og endeveden kan tørke.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord, jf. A.3.17.3.

Ytterdører
Vurdering av avvik: Ytterdører har værslitt overflate utvendig. Det er feil beslagsløsning ved ytterdører. Ytterdører mangler pakninger (tetningslister), og det er trekk.
Konsekvens/tiltak: Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger treverket i dørblad og karm mot fukt og sol. Det gir risiko for oppsprekking, videre avflaking og råte i dørblad og karm, særlig nederst der vann blir stående. Dørene bør overflatebehandles, og skadet treverk bør repareres før behandling. Beslag og terskel skal lede vann bort fra dør og vegg; feil beslagsløsning kan lede vann inn mot karm og mot gulv og vegg under døren, med risiko for fuktopptak og råte i karm, terskel og vegg over tid. Balkongdørens terskel og karm er i tillegg utsatt for vann fra balkonggulvet uten oppkant, se A.3.19.1. Beslagsløsningen bør utbedres slik at vann ledes ut fra dør og vegg. Dørenes luft- og regntetthet er redusert. Det gir kald trekk og varmetap, og slagregn og snø kan drive inn ved karm og terskel og belaste gulvet innenfor dørene. Tetningslister bør monteres eller skiftes.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av værslitt overflate og feil beslagsløsning på ytterdører, jf. A.3.17.3, og manglende pakninger med trekk som gir nedsatt funksjon, jf. tabell 2.

Terrasse
Vurdering av avvik: Terrassedekket har nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Bæreevnen i terrassens bjelkelag og understøttelse er redusert eller usikker. Nedbøyningen kan øke, og svekket understøttelse eller råte i bjelker nær terreng kan gi ytterligere setning og på sikt brudd i dekket; rekkverkets innfesting i dekket kan også bli berørt. Årsaken til nedbøyningen bør avklares ved å åpne dekket og undersøke understøttelsen, og konstruksjonen bør forsterkes eller repareres ut fra funnene. Terrassens bærekonstruksjon under dekket – feste og forankring, understøttelse og eventuelle svekkelser eller råteskader i bjelkelaget (A.3.20.1 pkt. 1.a–1.c) – er ikke kontrollert, fordi konstruksjonen er igjenbygd og ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden på bjelkelag og understøttelse er ikke kjent, og årsaken til den registrerte nedbøyningen er ikke avklart. Trekonstruksjon på terreng er skadeutsatt for fukt fra bakken. Konstruksjonen bør gjøres tilgjengelig ved at dekkebord løftes eller det lages inspeksjonsåpning, og bjelkelag og understøttelse bør undersøkes.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon i terrassedekket, jf. A.3.20.1.

Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Parketten i stue og gang i 1. etasje har utette skjøter med åpne sprekker mellom bordene.
Konsekvens/tiltak; Gulvoverflatens tetthet mot søl og rengjøringsvann er redusert i skjøtene. Vann som trenger ned i skjøtene kan gi svelling og misfarging i parkettkantene, og åpne kanter slites raskere. De åpne skjøtene bør utbedres i forbindelse med sliping og overflatebehandling av parketten.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten i form av utette skjøter i parketten og samt slitasje ut over normal slitasje på øvrige gulvflater, jf. A.2.4.2 og tabell 2.

Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik: Himlingen i stuen har løsnet fra underlaget mellom varmepumpen og vinduene. Deler av himlingen er etterskrudd, og det er utført midlertidig overflatebehandling over den nye innfestingen.
Konsekvens/tiltak: Innfestingen av himlingsplatene er svekket i området, og etterskruingen er en midlertidig sikring med uferdig overflate. Svikter innfestingen videre, kan platene løsne eller falle ned, og skaden kan utvide seg til tilstøtende plater så lenge årsaken til at himlingen har løsnet ikke er avklart. Nedbøyningen i stuehimlingen er vurdert under A.2.11.2. De løsnede himlingsplatene bør festes permanent og overflaten utbedres. Årsaken til at himlingen har løsnet bør undersøkes før endelig utbedring.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten ved at himlingen i stuen har løsnet og og generell slitasje ut over forventning jf. A.2.4.1.

Etasjeskiller
Vurdering av avvik: Trebjelkelaget mellom underetasje og 1. etasje har rystelser og nedbøyning ved hard gange.
Konsekvens/tiltak: Etasjeskillerens stivhet er lavere enn forventet, noe som først og fremst er et bruks- og komfortforhold. Årsaken til rystelsene er ikke avklart; en svekkelse i bjelkelaget vil kunne gi økende nedbøyning i gulv og himling. Bjelkelagets oppbygging og stivhet bør undersøkes nærmere fra underetasjen for å avklare årsaken til rystelsene, og tiltak for å forbedre stivheten bør vurderes ut fra funnene.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av rystelser og nedbøyning ved hard gange i trebjelkelaget, jf. A.2.11.1. Målt total høydeforskjell på 12 mm i 1. etasje er innenfor kriteriet for TG 1 og bærer ikke tilstandsgraden.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik: Ytterveggene under terreng i boder, vaskerom og garasje har fuktskjolder og punktvis avflassing med utfelling av salt og kalk. Veggpussen under terreng i bodene og vaskerom har bom fra utvendig terrengnivå og ned mot gulvet. Betonggulvet på grunnen i underetasjen har riss og sprekker. Svillen i den utforede veggen bak trappen har forhøyd fuktverdi, målt til 24 vekt-% med hammerelektrode gjennom veggplaten.
Konsekvens/tiltak: Saltutslag og fuktskjolder er symptom på fukttransport gjennom veggene under terreng; saltene krystalliserer ved overflaten og sprenger av puss og maling. Fortsatt fukttransport gir videre avskalling, høy luftfuktighet og risiko for fuktskade på innredning inntil veggene. Fuktbelastningen utenfra og hovedtiltaket er beskrevet under A.3.21.4 (se også A.3.22.3); vaskerommet mangler dessuten tettesjikt (A.2.1), og vann innenfra kan bidra til fukten i dette rommets vegger. Fuktårsaken utenfra bør avklares og utbedres sammen med drenering og fuktsikring (se A.3.21.4). Løs puss og maling bør deretter fjernes og veggoverflatene utbedres.Pussen har sluppet fra underlaget i det fuktbelastede området og har mistet sin beskyttende funksjon. Det er risiko for at pussen løsner helt og faller ned; saltkrystallisering bak pussen er en kjent årsak til at puss sprenges av fuktige murvegger. Løs puss bør fjernes og veggene pusses opp igjen etter at fuktårsaken er håndtert (se A.3.21.4). Riss i betonggulvet påvirker normalt ikke bruken, men kan være vei for fukt og radon fra grunnen og kan være symptom på setninger dersom de utvikler seg. Det er risiko for at rissene utvider seg og gir skade på gulvbelegget over. Rissene bør overvåkes, og ved utvikling bør årsaken undersøkes nærmere. Fuktinnholdet i svillen er over kritisk fukttilstand for muggvekst på konstruksjonsvirke, og trevirket i den utforede veggen er utsatt for fuktskade. Ved vedvarende fukt på dette nivået er det risiko for muggvekst og over tid råte i svill og stendere, og for fuktskade på plater, panel og isolasjon i utforingen. Tilsvarende utforede vegger i vindfang, gang og kjellerstue er utsatt for samme fuktbelastning fra ytterveggene under terreng. Den utforede veggen bak trappen bør åpnes og undersøkes nærmere for å avklare omfanget av fukt og om svill og utforing har fuktskade, og øvrige utforede vegger i underetasjen bør kontrolleres på samme måte. Utskifting av fuktskadet materiale bestemmes ut fra funnene, og fuktårsaken bør håndteres sammen med drenering og fuktsikring (se A.3.21.4).
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av saltutslag, avflassing og bom i pussen på yttervegger under terreng, forhøyd fuktverdi i svillen i utforet vegg som tilsier ytterligere undersøkelser, og riss i betonggulvet, jf. A.2.5.1, A.2.5.3 og A.2.5.2.

Innfelte installasjoner mot kald sone
Vurdering av avvik: Ventilasjonsrør er ført gjennom himlingen til kaldt loft og ut gjennom yttervegg. Gjennomføringene er registrert som punktering av dampsperren mot kald sone.
Konsekvens/tiltak: Dampsperrens tetthet mot kaldt loft kan være brutt ved gjennomføringene. Fuktig inneluft som lekker opp i loftsrommet kan kondensere på kalde flater og over tid gi fuktskjolder, svertesopp og fuktskade på undertak og takkonstruksjon rundt gjennomføringene. Loftets fuktforhold og tetting av gjennomføringene fra loftssiden er beskrevet under A.3.18.1. Gjennomføringene mot kaldt loft bør kontrolleres og tettes mot dampsperren fra loftssiden.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert punktering av dampsperren mot kaldt loft ved gjennomføringene for ventilasjonsrør, jf. A.2.4.4.

Overflater og innredning Kjøkken
Vurdering av avvik: Den laminerte benkeplaten er delaminert med svelling. Det er registrert fuktmerker i benkeskap.
Konsekvens/tiltak: Benkeplatens overflate er ikke lenger tett der laminatet har sluppet, og kjernen er eksponert for vannsøl. Videre vannsøl trekker inn i kjernen og øker svellingen, og delaminert laminat kan ikke tilbakeføres. Tilstøtende skrog og fuger mot vegg og vask kan bli berørt. Benkeplaten bør skiftes ut. Utskiftingen kan planlegges mens svellingen følges med på. Innredningen i benkeskapet har vært fuktpåvirket. Fuktmerkene kan være symptom på tidligere lekkasje eller søl fra koblinger eller vanntilknyttet utstyr under benken, og ved gjentatt fukt kan skroget svelle og fukt gå videre til gulvbelegget og bjelkelaget under innredningen. Årsaken er ikke

avklart. Årsaken til fuktmerkene bør avklares ved kontroll av rør og koblinger under vask, se A.2.2.3, og skadet skapbunn bør repareres eller skiftes ut fra funnene. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av svelling i benkeplaten og fuktmerker i benkeskap, jf. A.2.2.6.

Toalettrom overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er fuktskjolder på ytterveggen. Det er fuktskjolder på gulvbelegget. Toalettrommet mangler avtrekkspunkt, og rommet mangler tilluft.
Konsekvens/tiltak: Fuktskjoldene kan være symptom på fuktbelastning i ytterveggen utenfra. Veggens funksjon som tørr innvendig overflate er svekket, og dersom fukt utenfra fortsetter, vil misfargingen og nedbrytningen av malingssjiktet utvikle seg videre; gulvbelegg og innredning inntil veggen kan bli berørt. Fuktforholdene utenfra er behandlet under A.3.21.4 og A.3.22.3. Årsaken til fukten i ytterveggen bør avklares sammen med fuktsikringen og dreneringen (se A.3.21.4 og A.2.5), og det bør gjøres ytterligere undersøkelser med fuktmåling på veggen. Overflatene bør utbedres etter at fuktårsaken er utbedret. Fuktskjoldene er et symptom på at belegget eller underlaget er eller har vært fuktpåvirket, og beleggets funksjon som tett og rengjørbar overflate er svekket. Fortsatt fuktpåvirkning kan løsne belegg og lim og gi misfarging og lukt; ligger fuktkilden i betonggulvet eller ytterveggen, vil skjoldene komme tilbake etter en overflatereparasjon. Overgangen mot ytterveggen med fuktskjolder er mest utsatt (se A.2.3.1). Fuktkilden bør avklares med fuktmåling i gulvet, vurdert sammen med ytterveggen og fuktsikringen (se A.2.3.1 og A.3.21.4). Belegget bør repareres eller skiftes ut fra funnene etter at fuktårsaken er utbedret. Uten avtrekkspunkt blir fukt og lukt fra toalettrommet ikke ventilert ut, og uten tilluft ved overstrømning er det heller ikke luftutveksling gjennom rommet. Vedvarende lavt luftskifte gir høy luftfuktighet i et rom som allerede har fuktsymptomer på yttervegg og gulv (se A.2.3.1 og A.2.3.2), med risiko for kondens og svertesopp på kalde overflater. Det må etableres avtrekk fra toalettrommet, og tilluft eller overstrømning til rommet bør etableres samtidig. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1

Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Det er registrert lavt vanntrykk på vannledningene. Skjulte deler av vannledningsanlegget er uten dokumentasjon, og kobberrørene har passert erfaringsbasert funksjonstid (rørene er 53 år, kriteriet for TG 2 er 33 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn).
Konsekvens/tiltak: Vannforsyningens kapasitet til tappestedene er nedsatt, og redusert vannmengde er også registrert ved kjøkkenkranen (A.2.2.3) og servanten i toalettrommet (A.2.3.4), slik at forholdet gjelder flere tappesteder. Årsaken er ikke avklart; den kan ligge i rørene, i inntaket eller i det kommunale nettet. Årsaken til det lave vanntrykket bør undersøkes av rørlegger med trykkmåling ved inntaket og tappestedene, og utbedring bør velges ut fra funnene. Rørenes fremtidige tetthet er usikker. Kobberrør er utsatt for lokal korrosjon som utvikler seg på innsiden og er vanskelig å oppdage før lekkasje oppstår, og lekkasje fra skjulte rørstrekk og skjøter kan gi fuktskade i gulv, vegger og innredning før den oppdages. Synlige rør, koblinger og tappesteder bør kontrolleres jevnlig for lekkasje og korrosjon, og utskifting av vannledningene bør planlegges. Rørene fra byggeåret utgjør ett anlegg for alle tappestedene, og undersøkelsen av trykket og planleggingen av utskifting bør derfor ses i sammenheng.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedsatt funksjon ved lavt vanntrykk, jf. A.2.13.1 og tabell 2, og fordi kobberrørene har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon (rørene er 53 år, kriteriet for TG 2 er 33 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.2.13.1 og tabell C.5.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Luftutvekslingen i boligen er vurdert som utilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Oppdriftsventilasjon gir variabel ventilasjon som er avhengig av temperaturforskjell og vind, og svikter særlig i den varme årstiden. Vedvarende lavt luftskifte gir dårlig inneklima og fuktopphopning, med risiko for kondens- og muggskader på kalde flater og i rom med fuktproduksjon. Våtrommene og toalettrommet har egne avvik for ventilasjon under A.2.1.5 og A.2.12.2. Ventilasjonen bør forbedres slik at boligen får tilfredsstillende luftutveksling, med forbedret tilluft og/eller mekanisk avtrekk. Løsningen bør vurderes for boligen samlet, da vaskerom, bad og toalettrom er avhengige av den samme tilluften og overstrømningen.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedsatt funksjon ved utilfredsstillende luftutveksling og avvik ved tilluft og overstrømning, jf. A.2.12.1 og tabell 2.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er riss og sprekker i grunnmuren. Årsaken til rissene er ikke fastslått. Det er skade på overflaten som punktvis bom i pussen kombinert med riss. Det er fuktskader på grunnmurens overflate. Maling og puss på grunnmuren flasser av.
Konsekvens/tiltak: Riss gir nedbør og vann i grunnen adgang inn i pussen og muren. Ved frost og saltkrystallisering kan rissene utvide seg og pussen løsne videre, og fukt kan nå innvendige overflater i rommene under terreng. Rissenes retning, bredde og utvikling bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken, og rissene bør deretter repareres sammen med pussen. Pussens vedheft og beskyttelse av muren er svekket der det er bom. Bom i puss går normalt over i avskalling, og åpne partier gir økt vannopptak i muren og videre skade på puss og maling. Løs puss bør fjernes og pusses om. Arbeidet bør gjøres etter at fuktbelastningen fra terreng og drenering er redusert Fuktskadene viser at grunnmuren ikke holder fukt ute av konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning gir salt- og frostsprengning i pussen, og fukt kan vandre inn til innvendige overflater, utforinger og sviller i underetasjen. Fuktbelastningen utenfra og hovedtiltaket er beskrevet. Overflaten bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert, og forholdet bør ses sammen med undersøkelsen av rom under terreng Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger pussen mot nedbør og slagregn der den har

flasset av. Dette gir økt vannopptak i pussen og raskere nedbrytning av den. Løs maling bør fjernes, og grunnmuren bør overflatebehandles på nytt sammen med pussreparasjonen.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten som punktvis bom kombinert med riss, jf. A.3.21.3.
Avflassing av maling og puss er et forhold som trenger vedlikehold i nær fremtid, jf. tabell 2.

Følgende har fått TG IU:
Tilliggende konstruksjoner våtrom Vaskerom kjeller
Hulltaking i tilliggende konstruksjon med fuktmåling og undersøkelse av symptomer på fuktskade er ikke utført, fordi de tilstøtende konstruksjonene er av mur.
Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med fuktsøk med fuktindikator. Fuktinnholdet og eventuelle symptomer på fuktskade inne i gulv- og veggkonstruksjonen rundt våtrommet er ikke kjent. Rommet mangler vanntett sjikt og har et korrodert jernsluk (se A.2.1 og A.2.13.2), og det er derfor risiko for at fukt har trukket inn i betonggulvet og murveggene uten at det er fanget opp av fuktsøket på overflaten. Konstruksjoner av mur er i seg selv lite utsatt for fuktskade; risikoen gjelder først og fremst trebaserte materialer i tilstøtende innredede rom. Fuktkontroll av gulv og vegger, med fuktmåling i mur og betong og i tilstøtende rom, bør gjøres i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommet.
Tilstandsgrad IU er satt på grunn av at hulltaking ikke er utført fordi de tilstøtende konstruksjonene er av mur, jf. A.2.1.8.

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.

Radon
Vurdering av avvik: Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke fremlagt radonmåling.
Konsekvens/tiltak: Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Boligen har rom for varig opphold mot grunnen uten dokumentert radonsikring, og aktsomhetskartet avklarer ikke risikoen. Radon i inneluft gir over tid økt risiko for lungekreft; anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m^3. Radonmåling bør gjennomføres etter måleprosedyren til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3, bør radonreduserende tiltak gjennomføres.

Innvendige trapper
AVVIK: Rekkverkshøyden er 75 cm, som er lavere enn kravet i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet om minst 0,9 m i trapp. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det. KONSEKVENS: Rekkverkets fallsikring er redusert; et rekkverk på 75 cm gir ikke den sikringen mot fall over rekkverket som dagens krav forutsetter. Det er risiko for fall fra trappen til underliggende gulv med fare for personskade. TILTAK: Rekkverket må utbedres eller skiftes slik at høyden tilfredsstiller kravet i byggteknisk forskrift.
AVVIK: Lysåpningen i rekkverket er 15 cm og lysåpningen mellom trinnene er 12 cm, som er større enn kravet i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet om maks 0,10 m. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det. KONSEKVENS: Barnesikringen i trapp og rekkverk er ikke ivaretatt; kravet om åpninger på maks 0,10 m skal hindre at barn kryper gjennom eller setter seg fast. Det er risiko for at små barn faller gjennom rekkverket eller mellom de åpne trinnene, med fare for personskade. TILTAK: Åpningene i rekkverket og mellom trinnene må reduseres slik at de tilfredsstiller kravet i byggteknisk forskrift.
AVVIK: Trappen mangler håndløper. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det. KONSEKVENS: Det er ikke noe å støtte seg til ved gange i trappen. Det gir økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. TILTAK: Håndløper må monteres.

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.
Vurdering av avvik: Anlegget er fra byggeåret, det er ikke montert jordfeilbryter, og det foreligger ingen opplysninger om kontroll fra det lokale el-tilsynet. Samsvarserklæring foreligger ikke for endringene på anlegget etter 1999: kursen til varmtvannsberederen (2009), kursen til varmepumpen (2024) og ny AMS-måler med automatsikringer.
Konsekvens/tiltak: Et anlegg som har vært i bruk i over 50 år uten kjent kontroll gir økt risiko for feil som ikke er oppdaget, med fare for støt ved jordfeil og varmgang i sikringsskap, kurser og stikkontakter. Uten jordfeilbryter brytes ikke strømmen automatisk ved jordfeil. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, og utbedres ut fra funnene. Det er ikke dokumentert at endringene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet, og arbeidet kan være utført av ufaglærte. Det er derfor større sannsynlighet for feil og mangler på de endrede delene av anlegget, slik som brannfare og støtfare. Dette gjelder

også berederens tilkoblingspunkt (se A.2.13.3). Samsvarserklæring for arbeidene bør innhentes fra boet eller utførende elektroinstallatør. Foreligger den ikke, bør de endrede delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person

Branntekniske forhold
Vurdering av avvik: Vinduene i de to soverommene i 1. etasje uten balkongdør har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. Vindushullene er store nok til at godkjente rømningsvinduer kan monteres. Røykvarslerne og håndslukkerene er eldre enn påstemplet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Soverommene mangler alternativ rømningsvei via vindu. Ved brann som sperrer utgangen gjennom gangen. Vinduene i de to soverommene bør skiftes til vinduer som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu. Varslings- og slukkeutstyrets pålitelighet avtar etter produsentens angitte brukstid, slik at tidlig varsling ved brann ikke er sikret. Det gir risiko for at brann ikke varsles i tide, særlig om natten, med fare for personskade. Røykvarslere og håndslukkere må skiftes ut med nye.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke fremlagt radonmåling. Anlegget er fra byggeåret, det er ikke montert jordfeilbryter, og det foreligger ingen opplysninger om kontroll fra det lokale el-tilsynet. Samsvarserklæring foreligger ikke for endringene på anlegget etter 1999: kursen til varmtvannsberederen (2009), kursen til varmepumpen (2024) og ny AMS-måler med automatsikringer. Vinduene i de to soverommene i 1. etasje uten balkongdør har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. Vindushullene er store nok til at godkjente rømningsvinduer kan monteres. Røykvarslerne og håndslukkerene er eldre enn påstemplet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Boligen har rom for varig opphold mot grunnen uten dokumentert radonsikring, og aktsomhetskartet avklarer ikke risikoen. Radon i inneluft gir over tid økt risiko for lungekreft; anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³. Radonmåling bør gjennomføres etter måleprosedyren til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, bør radonreduserende tiltak gjennomføres. Et anlegg som har vært i bruk i over 50 år uten kjent kontroll gir økt risiko for feil som ikke er oppdaget, med fare for støt ved jordfeil og varmgang i sikringsskap, kurser og stikkontakter. Uten jordfeilbryter brytes ikke strømmen automatisk ved jordfeil. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, og utbedres ut fra funnene. Det er ikke dokumentert at endringene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet, og arbeidet kan være utført av ufaglærte. Det er derfor større sannsynlighet for feil og mangler på de endrede delene av anlegget, slik som brannfare og støtfare. Dette gjelder også berederens tilkoblingspunkt (se A.2.13.3). Samsvarserklæring for arbeidene bør innhentes fra boet eller utførende elektroinstallatør. Foreligger den ikke, bør de endrede delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person Soverommene mangler alternativ rømningsvei via vindu. Ved brann som sperrer utgangen gjennom gangen. Vinduene i de to soverommene bør skiftes til vinduer som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu. Varslings- og slukkeutstyrets pålitelighet avtar etter produsentens angitte brukstid, slik at tidlig varsling ved brann ikke er sikret. Det gir risiko for at brann ikke varsles i tide, særlig om natten, med fare for personskade. Røykvarslere og håndslukkere må skiftes ut med nye.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med trykkede salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium kr. 11 385,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr 118 685,- for vederlag og utlegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema datert 22.10.2026
Tilstandsrapport datert 12.10.2026
Byggegodkjente tegninger datert 08.06.1972
Ferdigattest datert 04.12.1974
Situasjonskart
Reguleringsplankart
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

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

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.

Krokbekkveien 64

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	9 min 0.8 km
Bardufoss ungdomsskole (8-10 k... 204 elever, 18 klasser	8 min 3.7 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	12 min 6.5 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	37 min 39.2 km

Offentlig transport

Krokbekken Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Bardufoss lufthavn	7 min

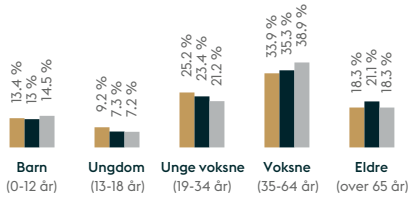
Barnehager

Andslimoen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 3.6 km
Heggelia/Noraførr barnehage (1... 80 barn	10 min 5.1 km
Olsborg barnehage (1-5 år) 55 barn	14 min 11.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bardufoss	13 min
Rema 1000 Bardufoss	17 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	10 min
Krokbekken nærmiljøanlegg	13 min
Feel24 Bardufoss	13 min
Feel24 Bardufoss	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

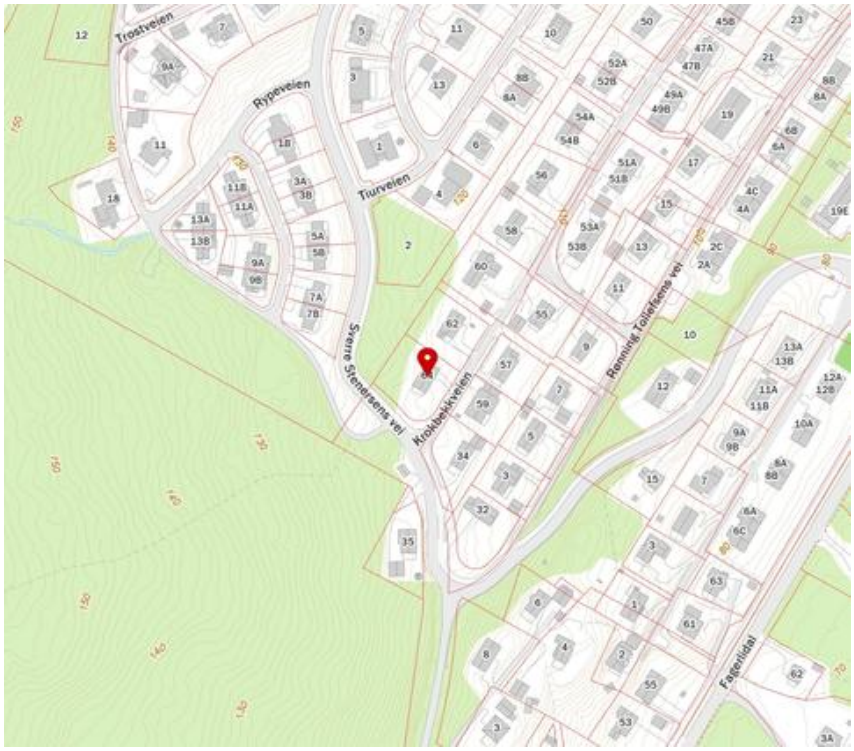
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS
MÅLSELV kommune
gnr. 54, bnr. 344

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2246 **Eiendomsverdi ref nr:** QW5435

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli **Vår ref:** Anders Killie Solli

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

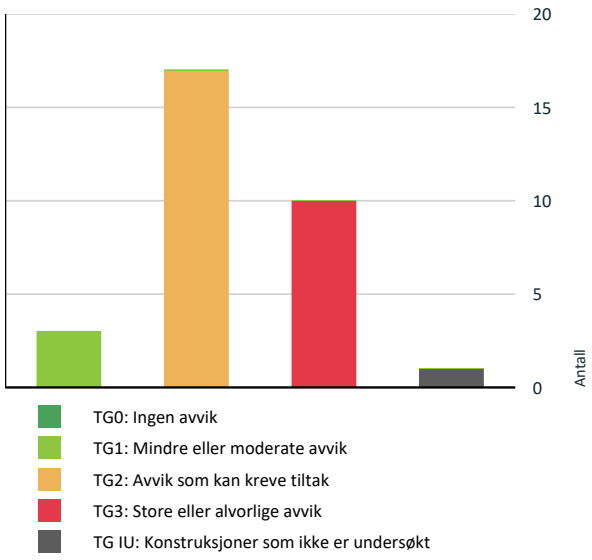
Enebolig

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

Godkjente byggetegninger fra byggesaken i 1972 er fremlagt. Toalettrommet i underetasjen er ikke vist på de godkjente tegningene. Det er innredet etter byggeåret i et rom som på tegningene er vist som «div.» med forberedt avløp for fremtidig bad/WC, og det er ikke funnet byggesak for innredningen. Terrassen på terreng er ikke inntegnet på situasjonsplan eller fasadetegnniger. Byggesaken inneholder ingen søknader eller tillatelser etter ferdigattesten i 1974. Kilde: kommunale dokumenter.

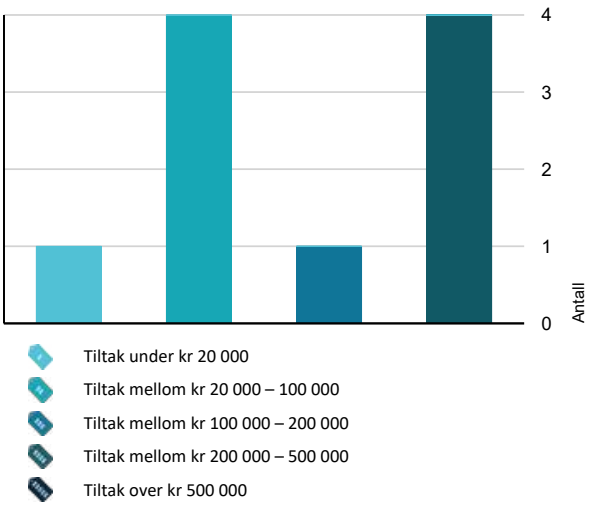
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer i bod og vaskekjeller	Gå til side
Utvendig > Utkragetbalkong	Gå til side
Innvendig > Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon og fasader	Gå til side
Utvendig > Vinduer, øvrige	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innfelte installasjoner mot kald sone	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

HMS
Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke fremlagt radonmåling.

HMS
Anlegget er fra byggeåret, det er ikke montert jordfeilbryter, og det foreligger ingen opplysninger om kontroll fra det lokale el-tilsynet.

HMS
Samsvarserklæring foreligger ikke for endringene på anlegget etter 1999: kursen til varmtvannsberederen (2009), kursen til varmepumpen (2024) og ny AMS-måler med automatsikringer.

HMS
Vinduene i de to soverommene i 1. etasje uten balkongdør har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. Vindushullene er store nok til at godkjente rømningsvinduer kan monteres.

HMS
Røykvarslerne og håndslukkerene er eldre enn påstemplet brukstid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Standard
Boligen er en enebolig med én boenhet, oppført som bolig med integrert garasje i underetasjen, på gnr. 54 bnr. 344 i Målselv kommune. Den har underetasje, 1. etasje og kaldt loft. Underetasjen har vindfang, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, to boder og garasje, og 1. etasje har gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Tomten er skrånende; underetasjen ligger helt over terreng mot vei, der inngang og garasje er, og delvis under terreng mot bakside og gavler.

Boligen er oppført 1972–73 etter byggesøknad datert 04.05.1972, godkjent av Målselv bygningsråd 08.06.1972 i sak 140/72. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 16.04.1973, og ferdigattest ble utstedt 04.12.1974. Byggeåret 1973 er lagt til grunn i rapporten. Boligen er et NOR-BO typehus U-85-7. Kilde: kommunale dokumenter.

Boligen er et plassbygd trehus på betongsokkel. Underetasjen har betonggulv på grunnen og kjellervegger i pusset lettklinkerblokk, malt utvendig og med teglforblending på fasaden mot vei. Ytterveggene i 1. etasje er bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag. Taket er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler og takvinkel 27°, med kaldt loft og undertak av bord. Taket er tekket med profilerte stålplater; byggesøknaden oppga takpapp som opprinnelig tekking. Skorsteinen er en teglsteinspipe. Vinduene i 1. etasje er skiftet i 2011 (NorDan), mens kjellervinduene er eldre trevinduer. Den utkragede balkongen over inngangspartiet er fra byggeåret og vist på de godkjente tegningene. Kilde: kommunale dokumenter og risikorapport fra PropCloud.

Følgende endringer siden byggeåret er registrert. År og utførende er ikke dokumentert der annet ikke er oppgitt, og byggesaken inneholder ingen søknader om senere tiltak. Taket er omtekket fra takpapp til profilerte stålplater, år ukjent. Toalettrommet i underetasjen er innredet etter byggeåret i et rom som på de godkjente tegningene er vist som «div.» med forberedt avløp for fremtidig bad/WC, år ukjent. Badet i 1. etasje har fornyet tettesjikt, innredning og utstyr; året er ukjent, og bygningssakkyndig har satt 1995 som skjønnsmessig referanseår ut fra materialer og utførelse. Kjøkkeninnredningen er nyere enn byggeåret, år ukjent. Kjellerstuen har vedovn Jøtul F 270 med produksjonsår 2008. Varmtvannsberederen (OSO) har produksjonsår 2009. Vinduene i stuen i 1. etasje mot veien er skiftet; merking i glasslisten viser NorDan 2011. Boligen har luft–luft varmepumpe (Panasonic) med produksjonsår 2024. Terrassen på terreng på baksiden har ukjent alder Kilde: kommunale dokumenter.

Boligen har elektrisk oppvarming, supplert med vedovn i stuen og luft–luft varmepumpe med innedel i stuen. Det elektriske anlegget er fra byggeåret med skrusikringer, med senere automatkurser for varmtvannsbereder og varmepumpe. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp; byggetillatelsen satte som vilkår at drens- og takvann føres til kommunal overvannsledning. Ventilasjonen er naturlig avtrekk med ventiler i himling og ventilator på kjøkkenet. Kilde: kommunale dokumenter.

Eier er et dødsbo, og det foreligger ingen egenerklæring å legge ved rapporten. Tilstandsanalysen kan derfor ikke sammenholdes med eiers egenerklæring. Beskrivelsen av endringer bygger på befaringen og byggesaken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er et saltak med takvinkel 27°, tekket med profilerte stålplater i takpanneprofil på bordtak. Undertakets type og alder er ukjent. Stålplatetekkingen er nyere enn byggeåret; år for omtekkingen er ukjent, og utførende er ikke dokumentert. Byggesøknaden fra 1972 oppga takpapp som opprinnelig tekking. Tekkingen er undersøkt fra takfot i stige på takflaten mot sør-vest. Kilde: kommunale dokumenter.

Vurdering av avvik:

• 1
Plateskjøten over verandaen på takflaten mot sør-vest er ikke montert riktig; omlegget mellom platene er utett og deformert.

• 2
Undertakets alder er ukjent, og det foreligger ingen opplysninger eller observasjoner om at undertaket ble skiftet ved omtekkingen til stålplater. Med byggeåret lagt til grunn er undertaket 53 år og har passert erfaringsbasert funksjonstid; kriteriet for TG 2 er 18 år for undertak av banemembran (takpapp) i tabell C.4.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Tekkingens vanntette funksjon er svekket i skjøten. Nedbør og smeltevann kan trenge inn under platene og fukte opp undertak og bordtak, og ved gjentatt oppfukting er det risiko for fuktskade og råte i undertak, lekter og takkonstruksjon under skjøten, med himlingen og verandaen under takflaten som berørte deler.
TILTAK
Plateskjøten bør utbedres slik at omlegget blir tett og platene fastmontert. Undertaket under skjøten bør samtidig kontrolleres for fuktpåvirkning.

• 2
KONSEKVENS
Undertaket er tekkingens sekundære vanntette sjikt under stålplatene og har usikker fremtidig funksjon. Vann som kommer inn under platene ved kondens, snøinndrev eller utette omlegg og gjennomføringer, kan da bli ledet mot bordtaket i stedet for ut, med risiko for fuktopptak i bordtak, lekter, takstoler og loftsisolasjon.
TILTAK
Undertakets type og tilstand bør undersøkes nærmere ved at plater løftes på minst ett sted og ved kontroll fra loftet, og utskifting bør planlegges ut fra funnene.

FORBEHOLD §2-9
Takflaten mot nord-øst er ikke undersøkt, og tekkingen er ikke undersøkt fra taket; bare takflaten mot sør-vest er undersøkt, fra takfot i stige. Sløyfer, lekter, undertak og innfesting er ikke kontrollert ved å løfte plater. Undertak og takkonstruksjon under en utett tekking er skadeutsatt.
KONSEKVENS
Svekkelser, utette omlegg, gjennomføringer, beslag og innfesting på takflaten mot nord-øst og i øvre deler av takflatene kan ikke utelukkes, og undertakets tilstand under platene er ikke kjent.
TILTAK
Tekkingen bør undersøkes fra tak på begge takflater, med kontroll av undertaket under platene på minst ett sted.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av at plateskjøten på takflaten mot sør-vest er utett og deformert, og at undertaket har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon (undertaket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 18 år for undertak av banemembran i tabell C.4, byggeåret er lagt til grunn), jf. A.3.18.2 og tabell C.4.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i stål; utførende er ikke dokumentert. Nedløpene er ført ned i terreng. Byggetillatelsen fra 1972 krever at tak- og drensvann føres til kommunal overvannsledning. Kilde: kommunale dokumenter.

Vurdering av avvik:

• 1
Takrennene er deformerte og utette.

• HMS
Det er ikke tilkomst til skorsteinen fra taket; takstige eller stigetrinn til skorsteinen er ikke montert, slik forskriftskravet på befaringstidspunktet krever. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.

• HMS
Taket har ikke snøfangere, slik forskriftskravet på befaringstidspunktet krever for et saltak med takvinkel 27° tekket med profilerte stålplater. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Rennenes funksjon med å samle takvannet og lede det til nedløpene er nedsatt; deformasjon gir stående vann og overløp, og utettheter slipper vann ut i skjøtene. Takvannet renner da ned langs kledning, takfot og grunnmur, med økt fuktbelastning på kledning og vindskier og risiko for isdannelse ved takfoten om vinteren. Vannet øker også belastningen på drenering og terreng ved grunnmuren, der det er registrert avvik (se A.3.21.4 og A.3.22.3).
TILTAK
Utette skjøter bør tettes, og deformerte rennedeler bør rettes eller skiftes, slik at rennene får fall og leder vannet til nedløpene.

• HMS
KONSEKVENS
Sikker og tilrettelagt adkomst for feiing og tilsyn av skorsteinen mangler. Feier kan nekte å feie eller føre tilsyn til adkomsten er sikret, og manglende feiing gir økt sotansamling og økt fare for sotbrann; arbeid på taket uten takstige gir fallfare. Manglende tilkomst er også årsaken til at skorsteinen over tak ikke er inspisert på nært hold, se A.3.18.4.
TILTAK
Takstige eller stigetrinn og sikker adkomst til skorsteinen må monteres i henhold til gjeldende krav.

• HMS
KONSEKVENS
Bygningen er ikke sikret mot at snø og is faller ned der personer og husdyr oppholder seg. Snø og is kan rase fra den glatte stålplatetekkingen ned på inngangsparti, balkong, terrasse og områder langs huset, med fare for personskade og for skade på takrenner og installasjoner langs fasaden.
TILTAK
Snøfangere må monteres på takflatene slik at snø og is ikke kan rase ned der personer oppholder seg.

FORBEHOLD §2-9
Det er ikke kontrollert om nedløpene er tilkoblet kommunal overvannsledning slik byggetillatelsen krever, eller om bortledningen av takvannet fra nedløpene fungerer. Kontrollen er ikke utført [FYLLES INN: årsak til at tilkobling av nedløp og bortledning av takvann ikke er kontrollert].
KONSEKVENS
Det er ikke avklart om takvannet ledes bort fra bygningen eller slippes ut i grunnen ved grunnmuren. Takvann som ikke ledes bort, øker fuktbelastningen på grunnmur og drenering (se A.3.21.4).
TILTAK
Tilkobling og funksjon på nedløpene bør kontrolleres før bortledningen av takvannet vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at takrennene er deformerte og utette, jf. A.3.18.2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på skadet takrenne.

TG 2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen er en teglsteinspipe fra byggeåret, observert på kaldt loft. Over tak er pipen inntekket med pipebeslag i metall. Skorsteinen over tak er vurdert skjønnsmessig fra bakkeplan. Tilsynsrapport fra feier eller brannvesen er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er fuktinntrengning i skorsteinen, registrert på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Fukt i teglvangene svekker skorsteinens tetthet og bestandighet, og på et kaldt loft er fuktet mur særlig utsatt for frost. Det er risiko for frostsprengning, avskalling og nedbrutte fuger på loftet og over tak, og for at fukten skader takstoler og bordtak inntil skorsteinen; årsaken – lekkasje ved beslag eller toppavdekning, eller kondens i røykkanalen – er ikke avklart. Fuktmerker ved sotluken i underetasjen (A.2.9.1) undersøkes samlet med dette forholdet.
TILTAK
Årsaken til fuktinntrengningen bør avklares ved inspeksjon av skorstein, beslagkasse og toppavdekning over tak på nært hold, sammen med kontroll av skorsteinen ved feier eller kvalifisert fagperson, og beslag og fuger bør utbedres ut fra funnene.

Tilstandsrapport

FORBEHOLD §2-9
Skorsteinen over tak er ikke inspisert på nært hold fordi det ikke var adkomst til taket; avskalling, fuger, beslagets tetthet og innfesting, stabilitet og høyde over tak er vurdert skjønnsmessig fra loftsluke og bakkeplan.

KONSEKVENS
Skader på tegl og fuger, utettheter i beslagkassen og toppavdekningen og for lav høyde over tak kan ikke utelukkes, og årsaken til den registrerte fuktinntrengningen kan ikke fastslås.
TILTAK
Skorsteinen over tak bør inspiseres på nært hold fra tak eller lift, i sammenheng med at tilkomst til skorsteinen etableres (se A.3.18.3).

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av fuktinntrengning i skorsteinen, jf. A.3.18.4.

TG 2 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er prefabrikkerte W-takstoler fra byggeåret, med takvinkel 27°. Loftet er kaldt, med tilkomst gjennom luke fra 1. etasje. Undertaket er bordtak. Loftsbjelkelaget er isolert med mineralull etter byggeårets standard, delvis med gangbane av bord.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er fuktskjolder på trevirket ved den runde luftelyren gjennom taket. Fuktkvoten i trevirket ved skjoldene er målt til under 6 vekt-% (Protimeter MMS3).

• 2
Loftsluken er uisolert.

• 3
Det er utett rundt dampsperren i gjennomføringer i loftsbjelkelaget.

• 4
Ventileringen av takkonstruksjonen er begrenset; deformerte pappinnsatser ved takfoten sperrer lufteåpningene inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Skjoldene er symptom på at trevirket ved gjennomføringen har vært fuktet opp; målingen viser tørt trevirke på måletidspunktet, og årsaken – utett gjennomføring i tekking og undertak eller kondens – er ikke avklart. Ved gjentatt oppfukting er det risiko for fuktskade, muggsopp og råte i bordtak og takstoler rundt gjennomføringen.
TILTAK
Årsaken til fuktskjoldene bør avklares ved kontroll av tettingen rundt luftelyren i tekking og undertak fra taket, og området bør kontrolleres på nytt etter nedbørsperioder og i fyringssesongen. Tettingen utbedres ut fra funnene.

• 2
KONSEKVENS
Luken bryter isolasjons- og tettesjiktet mot det kalde loftet, og varm, fuktig inneluft kan slippe opp gjennom og rundt luken. Med 78 % RF og en kondensmargin på 1,2 °C målt på loftet er det risiko for kondens og rim på undertak og takstoler nær luken, og over tid fuktopptak, misfarging og muggsopp i trevirket, i tillegg til varmetap.
TILTAK
Loftsluken bør isoleres og tettes mot himlingen, eller skiftes til en isolert og tett luke.

• 3
KONSEKVENS
Lufttettingen mellom oppvarmet etasje og kaldt loft er svekket ved gjennomføringene, slik at fuktig inneluft kan strømme opp i takkonstruksjonen. Det gir risiko for kondens og rim på undertak og takstoler i kuldeperioder, drypp ved mildvær, og over tid fuktopptak og muggsopp i trevirke og isolasjon rundt gjennomføringene. Gjennomføringene for ventilasjonsrør og kjøkkenavtrekk er vurdert under A.2.4.4 og A.2.2.5.
TILTAK
Gjennomføringene bør tettes mot dampsperre og himling fra loftssiden, samordnet med tettingen av gjennomføringene for ventilasjonsrør og kjøkkenavtrekk.

• 4
KONSEKVENS
Et kaldt loft luftes ved at uteluft strømmer inn ved takfoten og gjennom loftsrommet; når åpningene er delvis sperret, reduseres gjennomluftingen og uttørkingen. Fukt som tilføres loftet fra inneluften gjennom luke og gjennomføringer, tørker da ikke ut som forutsatt, og med 78 % RF og 1,2 °C kondensmargin er det risiko for kondens på undertaket, fuktopptak, muggsopp og på sikt råte i bordtak og takstoler.
TILTAK
Lufteåpningene ved takfoten bør gjenopprettes ved at deformerte innsatser rettes eller skiftes, slik at loftet får gjennomlufting på begge langsider. Fuktforholdene på loftet bør kontrolleres på nytt i fyringssesongen etter tiltaket.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av fuktskjolder ved luftelyren, begrenset ventilering og lufting av yttertaket, mangelfull isolering av tilkomstluken og utette gjennomføringer i loftsbjelkelaget, jf. A.3.18.1.

TG 2 Veggkonstruksjon og fasader

Beskrivelse

Ytterveggene er av plassbygd bindingsverk i tre fra byggeåret, i samsvar med byggesøknaden. Fasadene i 1. etasje har stående tømmermannspanel og liggende trepanel, og underetasjen har teglforblending mot vei og pusset og malt mur ellers.

Vurdering av avvik:

• 1
Teglforblendingen mangler drensåpninger i nederste skift.

• 2
Det er skader og sprekker i trekledningen.

• 3
Tømmermannspanelet mangler gnagesikring (musetetting) ved nedre avslutning.

• 4
Det er begrenset eller manglende lufting bak den liggende trekledningen.

• 5
Endeveden på kledningen er eksponert, og kledningen er ikke skråskåret for dryppkant ved nedre avslutning.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Luftespalten bak forblendingen skal føre slagregnsvann som trenger gjennom teglen ned og ut gjennom drensåpninger i bunnen. Uten drensåpninger kan vann bli stående i bunnen av spalten, nedre del av forblendingen er utsatt for frostsprengning og utfelling.
TILTAK
Drensåpninger bør etableres i nederste skift av forblendingen slik at luftespalten dreneres og luftes.

• 2
KONSEKVENS
Kledningens funksjon som regnskjerm er svekket der bordene er sprukket eller skadet. Økt vannopptak i sprekker og endeved gir risiko for videre oppsprekking, avflaking av maling og råte i kledningen, og slagregn kan drive inn til vindsperre og lekter bak skadestedene.
TILTAK
Skadede og sprukne kledningsbord bør skiftes eller repareres, og kledningen bør overflatebehandles.

• 3
KONSEKVENS
Den åpne luftespalten i bunnen av kledningen er ikke sikret mot mus og fugler. Gnagere kan trekke inn bak kledningen og videre i isolasjon og bjelkelag, med skade på vindsperre og isolasjon og hygienisk ulempe. Skadedyr vurderes samlet under A.2.15.1.
TILTAK
Musetetting bør monteres i nedre avslutning av kledningen uten at luftingen stenges.

• 4
KONSEKVENS
Uten sammenhengende luftespalte med åpninger i topp og bunn dreneres ikke vann som driver inn bak kledningen, og kledningen tørker langsomt. Det gir risiko for råte og avflaking i kledning og lekter og fuktbelastning på vindsperren og bindingsverket bak.
TILTAK
Omfanget bør kartlegges ved kontroll av lufteåpninger i topp og bunn og av tilstanden på lekter og kledning bak, og lufting bak den liggende kledningen bør etableres eller forbedres ut fra funnene.

• 5
KONSEKVENS
Vann drypper ikke av i forkant, men blir hengende på endeveden, som suger fukt. Det gir risiko for oppsprekking, avflaking av maling og råte i nederste del av kledningsbordene og forkortet levetid for kledningen.
TILTAK
Endeveden bør behandles, og avslutningen bør utbedres slik at vann drypper av.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skader og sprekker i trekledningen, begrenset lufting bak den liggende kledningen, manglende gnagesikring og detaljer ved nedre avslutning som kan gi forkortet levetid, jf. A.3.17.2. Manglende drensåpning i teglforblendingen er feil utførelse, jf. A.3.17.1 og tabell 2.

TG 3 Vinduer i bod og vaskekjeller

Beskrivelse

Kjellervinduene i bodene og vaskerommet i underetasjen er eldre trevinduer, trolig fra byggeåret; Vinduene står lavt mot terreng.

Vurdering av avvik:

• 1

Kjellervinduene i bod 1 og vaskerom i underetasjen har råteskader utvendig. Vinduene er plassert for nær terreng.

• 2

Det er avvik ved innsetningsdetaljer, ytre tetting og plassering mot terrenget.

Konsekvens/tiltak

• 1

KONSEKVENS

Karm og ramme i tre er nedbrutt av råte, og vinduenes tetthet mot nedbør og luft er svekket. Råten utvikler seg videre, og vann kan trenge inn til fôring, svill og veggen rundt vinduene og gi fuktskade i kjellerytterveggen, særlig fordi vinduene står lavt mot terreng med sprut og snø.

TILTAK

Kjellervinduene med råteskade må utbedres ved reparasjon eller utskifting ut fra råteomfanget. Tilstøtende vegg og fôring bør kontrolleres for fuktskade ved utbedringen.

• 2

KONSEKVENS

Innsetningsdetaljene sikrer ikke fullt ut mot vanninntrengning i konstruksjonen rundt vinduet, med risiko for fuktbelastning på fôring og vegg rundt de aktuelle vinduene.

TILTAK

Innsetningsdetaljene bør utbedres ut fra det konkrete funnet.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av råteskader og feil plassering av kjellervinduene i bod 1 og vaskerom, jf. A.3.17.3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduet fra utvendig side



Vindu fra innvendig side

TG 2 Vinduer, øvrige

Beskrivelse

Vinduene i begge stuene mot Krokbekkveien er skiftet rundt 2011. Øvrige vinduer er fra byggeår. Det er to-lags forseglede glass fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

• 1

Vinduene i 1. etasje har feil beslagsløsning: omrammingene i treveggen er ført helt ned til vannbrettbeslaget, og beslagene mangler oppbrett.

• Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord, jf. A.3.17.3.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Vannbrettbeslaget skal lede vann ut fra vinduet med oppbrett mot karm og i endene. Uten oppbrett, og med omramming ført ned på beslaget, suges vann opp i endeveden på omrammingen og kan ledes inn bak beslaget, med risiko for råte i omramming og bunnkarm og vanninntrengning i veggen under vinduene.
TILTAK
Beslagsløsningen bør utbedres med oppbrett, og omrammingene bør avsluttes med klaring over beslaget slik at vann ledes ut og endeveden kan tørke.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har inngangsdør i tre med glassfelt i vindfanget i underetasjen, balkongdør i tre med brystning fra soverom til utkragetbalkong mot vei, terrassedør med glass fra stuen til terrasse og leddport i tre til den integrerte garasjen. Dørene er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• 1
Ytterdører har værslitt overflate utvendig.

• 2
Det er feil beslagsløsning ved ytterdører.

• 3
Ytterdører mangler pakninger (tetningslister), og det er trekk.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger treverket i dørblad og karm mot fukt og sol. Det gir risiko for oppsprekking, videre avflaking og råte i dørblad og karm, særlig nederst der vann blir stående.
TILTAK
Dørene bør overflatebehandles, og skadet treverk bør repareres før behandling.

• 2
KONSEKVENS
Beslag og terskel skal lede vann bort fra dør og vegg; feil beslagsløsning kan lede vann inn mot karm og mot gulv og vegg under døren, med risiko for fuktopptak og råte i karm, terskel og vegg over tid. Balkongdørens terskel og karm er i tillegg utsatt for vann fra balkonggulvet uten oppkant, se A.3.19.1.
TILTAK
Beslagsløsningen bør utbedres slik at vann ledes ut fra dør og vegg.

• 3
KONSEKVENS
Dørenes luft- og regntetthet er redusert. Det gir kald trekk og varmetap, og slagregn og snø kan drive inn ved karm og terskel og belaste gulvet innenfor dørene.
TILTAK
Tetningslister bør monteres eller skiftes.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av værslitt overflate og feil beslagsløsning på ytterdører, jf. A.3.17.3, og manglende pakninger med trekk som gir nedsatt funksjon, jf. tabell 2.

TG 3 Utkragetbalkong

Beskrivelse

Balkongen er utkraget på fasaden mot vei over inngangspartiet, med adkomst fra soverom i 1. etasje. Den er en trekonstruksjon med innkledd bjelkelag, balkonggulv med tettesjikt av glassfiber og liggende spilerekkverk i malt tre med flat overligger. Balkongen er fra byggeåret. Tettesjiktets alder er ukjent, og byggeåret er lagt til grunn i aldersvurderingen; utførende for tettesjiktet er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• 1
Tekkingen på balkonggulvet er løs, med stor risiko for utetthet som gir skader i underliggende konstruksjon.

• 2
Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra byggeåret, der bærebjelkene går gjennom ytterveggen og er innkledd. Utkraget trebalkong er en risikokonstruksjon fordi gjennomføringene gjennom ytterveggen er kritiske punkter for tetthet, og med det sviktende tettesjiktet (løs tekking, redusert fall, manglende oppkant og passert funksjonstid, se avvikene over) er bjelkelaget utsatt for skjult fuktbelastning.

Tilstandsrapport

• HMS
Rekkverkshøyden i rekkverket er ca. 90 cm og ikke i henhold til byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet som er 100cm. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Tettesjiktet er balkongens eneste vanntette sjikt over bjelkelaget og over inngangspartiet, og løs tekking gir ikke lenger sikker tetting. Vann kan trenge inn under tekkingen og inn i bjelkelag og innkledning, med risiko for råte i balkongbjelkene, som på en utkraget balkong også går gjennom ytterveggen og bærer konstruksjonen, og for fuktskade i yttervegg og himling over inngangspartiet.
TILTAK
Tettesjiktet på balkonggulvet må fornyes med oppkant mot vegg og dør og tilstrekkelig fall til avrenning. Bjelkelaget bør kontrolleres for fuktskade når tekkingen og innkledningen er åpnet.

• 5
KONSEKVENS
Fukt i bærebjelker som går gjennom ytterveggen kan gi råte og svekket bæreevne i balkongen uten synlige tegn utenfra. Skaden kan også gå inn i ytterveggen rundt gjennomføringene og i etasjeskilleren innenfor.
TILTAK
Bjelkelag, innfesting og gjennomføringer i ytterveggen må undersøkes nærmere ved å åpne innkledningen under balkongen, i sammenheng med fornyelsen av tettesjiktet.

• HMS
KONSEKVENS
Rekkverket sikrer ikke mot fall fra balkongen slik forskriften på befaringstidspunktet krever til høyde og åpninger, og liggende spiler kan i tillegg gi klatremulighet. Personer, særlig barn, kan falle ut eller gjennom rekkverket og ned på inngangspartiet.
TILTAK
Rekkverket må utbedres eller skiftes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

FORBEHOLD §2-13
Balkongens bjelkelag med innfesting i og gjennomføring gjennom ytterveggen, forankring og eventuelle svekkelser (A.3.19.1 pkt. 1.a og 1.b) er ikke kontrollert, fordi bjelkelaget er inntekket og innkledd og derfor ikke er tilgjengelig for kontroll.
KONSEKVENS
Tilstanden på bjelker er ikke kjent. Betydningen av dette for en utkraget balkong med sviktende tettesjikt er beskrevet i avviket om risikokonstruksjon over.
TILTAK
Innkledningen under balkongen bør åpnes slik at bjelkelag, innfesting og gjennomføringer kan undersøkes, se tiltaket i avviket over.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løs tekking på balkonggulvet med stor risiko for utetthet, jf. A.3.19.1. Redusert fall, manglende oppkant mot vegg og dør og tettesjiktets alder (53 år med byggeåret lagt til grunn, kriteriet for TG 2 er 18 år i tabell C.3) underbygger vurderingen, jf. A.3.19.1 og tabell C.3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skadet tekking på oversiden av utkraget balkong.



Undersiden av den utkragetde balongen.



Front av utkraget balkong

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrassen er en trekonstruksjon anlagt på terreng langs gavelen av boligen, med adkomst fra stuen og terreng. Rekkverk i tre. Terrassen ligger delvis under takutstikk. Alderen er ukjent, og utførende er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• 1
Terrassedekket har nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Bæreevnen i terrassens bjelkelag og understøttelse er redusert eller usikker. Nedbøyningen kan øke, og svekket understøttelse eller råte i bjelker nær terreng kan gi ytterligere setning og på sikt brudd i dekket; rekkverkets innfesting i dekket kan også bli berørt.
TILTAK
Årsaken til nedbøyningen bør avklares ved å åpne dekket og undersøke understøttelsen, og konstruksjonen bør forsterkes eller repareres ut fra funnene.

FORBEHOLD §2-13
Terrassens bærekonstruksjon under dekket – feste og forankring, understøttelse og eventuelle svekkelser eller råteskader i bjelkelaget (A.3.20.1 pkt. 1.a–1.c) – er ikke kontrollert, fordi konstruksjonen er igjenbygd og ikke tilgjengelig for kontroll.
KONSEKVENS
Tilstanden på bjelkelag og understøttelse er ikke kjent, og årsaken til den registrerte nedbøyningen er ikke avklart. Trekonstruksjon på terreng er skadeutsatt for fukt fra bakken.
TILTAK
Konstruksjonen bør gjøres tilgjengelig ved at dekkebord løftes eller det lages inspeksjonsåpning, og bjelkelag og understøttelse bør undersøkes.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon i terrassedekket, jf. A.3.20.1.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Stue og gang i 1. etasje har lakkert parkett. Kjøkken, bad og soverom har belegg, og ett soverom har teppe. Gang og vindfang i underetasjen har belegg, mens garasje, vaskerom og boder har ubehandlet eller malt betong. Gulvoverflatene er fra byggeåret. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i

forskrift til avhendingslova.

Vurdering av avvik:
• 1
Parketten i stue og gang i 1. etasje har utette skjøter med åpne sprekker mellom bordene.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Gulvoverflatens tetthet mot søl og rengjøringsvann er redusert i skjøtene. Vann som trenger ned i skjøtene kan gi svelling og misfarging i parkettkantene, og åpne kanter slites raskere.
TILTAK
De åpne skjøtene bør utbedres i forbindelse med sliping og overflatebehandling av parketten.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten i form av utette skjøter i parketten og samt slitasje ut over normal slitasje på øvrige gulvflater, jf. A.2.4.2 og tabell 2.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte plater og tapet. Himlingene har malte himlingsplater i begge etasjer. Overflatene er fra byggeåret. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i forskrift til avhendingslova.

Vurdering av avvik:
• 1
Himlingen i stuen har løsnet fra underlaget mellom varmepumpen og vinduene. Deler av himlingen er etterskrudd, og det er utført midlertidig overflatebehandling over den nye innfestingen.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Innfestingen av himlingsplatene er svekket i området, og etterskruingen er en midlertidig sikring med uferdig overflate. Svikter innfestingen videre, kan platene løsne eller falle ned, og skaden kan utvide seg til tilstøtende plater så lenge årsaken til at himlingen har løsnet ikke er avklart. Nedbøyningen i stuehimlingen er vurdert under A.2.11.2.
TILTAK
De løsnede himlingsplatene bør festes permanent og overflaten utbedres. Årsaken til at himlingen har løsnet bør undersøkes før endelig utbedring.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten ved at himlingen i stuen har løsnet og og generell slitasje ut over forventning jf. A.2.4.1.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Underetasjen har betonggulv på grunnen, og etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag. Konstruksjonen er fra byggeåret. I 1. etasje er planheten målt i kjøkken og stue, med total høydeforskjell 12 mm. Dette punktet er kontrollert ut over minstenivået i forskrift til avhendingslova.

Vurdering av avvik:
• 1
Trebjelkelaget mellom underetasje og 1. etasje har rystelser og nedbøyning ved hard gange.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Etasjeskillerens stivhet er lavere enn forventet, noe som først og fremst er et bruks- og komfortforhold. Årsaken til rystelsene er ikke avklart; en svekkelse i bjelkelaget vil kunne gi økende nedbøyning i gulv og himling.
TILTAK
Bjelkelagets oppbygging og stivhet bør undersøkes nærmere fra underetasjen for å avklare årsaken til rystelsene, og tiltak for å forbedre stivheten bør vurderes ut fra funnene.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av rystelser og nedbøyning ved hard gange i trebjelkelaget, jf. A.2.11.1. Målt total høydeforskjell på 12 mm i 1. etasje er innenfor kriteriet for TG 1 og bærer ikke tilstandsgraden.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen er oppført før det ble stilt krav om radonsikring i byggteknisk forskrift, og radonsikring er ikke dokumentert. Underetasjen har gulv på grunnen og rom for varig opphold. Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon. Opplysninger fra eier om radonmålinger eller tiltak foreligger ikke. Kilde: NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

• HMS

Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke fremlagt radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• HMS

KONSEKVENS

Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Boligen har rom for varig opphold mot grunnen uten dokumentert radonsikring, og aktsomhetskartet avklarer ikke risikoen. Radon i inneluft gir over tid økt risiko for lungekreft; anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

TILTAK

Radonmåling bør gjennomføres etter måleprosedyren til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, bør radonreduserende tiltak gjennomføres.

TG 3 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse

Kjellerstuen har en vedovn Jøtul F 270 med produksjonsår 2008, plassert på murt sokkel med steinplate. Skorsteinen er en teglsteinspipe fra byggeåret med sotluke i underetasjen. Installasjonsår, utførende og produktdokumentasjon for ildstedet er ikke dokumentert. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet yngre enn 5 år er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• 1

Rundt sotluken i underetasjen er det betydelige fuktmerker som har ført til oppsvelling i maling og puss på skorsteinen.

• 2

Avstandskravet til brennbart materiale er ikke oppfylt ved sotluken i underetasjen, og forholdet er ikke i henhold til byggteknisk forskrift. Avstanden til trevegg med dørkarm og dørblad er ca. 7 cm

• 3

Skorsteinen har fukt- og sotskjolder på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

• 1

KONSEKVENS

Puss og maling på skorsteinsvangen ved sotluken er skadet av fukt. Fortsatt fuktbelastning bryter ned puss og mørtelfuger, og utette fuger øker faren for røyk- og sotlekkasje og for fuktskade på gulv og vegg inntil skorsteinen. Fukt er også registrert på skorsteinen på kaldt loft, se A.3.18.4.

TILTAK

Årsaken til fukten i skorsteinen bør avklares av feier eller kvalifisert fagperson, og skorsteinen bør kontrolleres innvendig; årsaken undersøkes samlet, se A.3.18.4. Skadet puss og maling ved sotluken bør utbedres etter at årsaken er håndtert.

• 2

KONSEKVENS

Brannsikkerheten ved sotluken er redusert. Ved skorsteinsbrann eller ved uttak av gløt og varm aske blir det stor varmeutvikling ved luken, og brennbart materiale nærmere enn minsteavstanden kan antennes.

TILTAK

Brennbart materiale ved sotluken må fjernes eller skjermes slik at avstandskravet til sotluken oppfylles.

• 3

KONSEKVENS

Skjoldene er symptom på fukt i den kalde delen av skorsteinsløpet, der fukt fra røykgassen kan kondensere og gi fuktutslag og frostskader på vangene. Risikoen gjelder mørtelfuger og tegl på loft og over tak og trevirke inntil skorsteinen.

TILTAK

Skorsteinen bør kontrolleres av feier eller kvalifisert fagperson for å avklare årsaken og om skorsteinen er tett; årsak og undersøkelse, se A.3.18.4.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at avstandskravet til brennbart materiale ved sotluken ikke er oppfylt og forholdet ikke er i henhold til byggteknisk forskrift, jf. A.2.9.1. Fuktskade i puss og maling ved sotluken og fukt- og sotskjolder på kaldt loft tilsier overvåking og ytterligere undersøkelser, jf. A.2.9.1.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avskalling rundt sotluken



Målt avstand fra sotluken til brennbart materiale

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har betonggulv på grunnen og yttervegger i pusset lettklinkerblokk. Gulvene har betong, vinylbelegg og fliser, og veggene har malt mur og trepanel. Fuktinnholdet i svillen er målt med hammerelektrode (Protimeter MMS3) til 24 vekt-%.

Vurdering av avvik:

• Ytterveggene under terreng i boder, vaskerom og garasje har fuktskjolder og punktvis avflassing med utfelling av salt og kalk.

• 2
Veggpussen under terreng i bodene og vaskerom har bom fra utvendig terrengnivå og ned mot gulvet.

• 3
Betonggulvet på grunnen i underetasjen har riss og sprekker.

• 4
Svillen i den utforede veggen bak trappen har forhøyd fuktverdi, målt til 24 vekt-% med hammerelektrode gjennom veggplaten.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Saltutslag og fuktskjolder er symptom på fukttransport gjennom veggene under terreng; saltene krystalliserer ved overflaten og sprenger av puss og maling. Fortsatt fukttransport gir videre avskalling, høy luftfuktighet og risiko for fuktskade på innredning inntil veggene. Fuktbelastningen utenfra og hovedtiltaket er beskrevet under A.3.21.4 (se også A.3.22.3); vaskerommet mangler dessuten tettesjikt (A.2.1), og vann innenfra kan bidra til fukten i dette rommets vegger.
TILTAK
Fuktårsaken utenfra bør avklares og utbedres sammen med drenering og fuktsikring (se A.3.21.4). Løs puss og maling bør deretter fjernes og veggoverflatene utbedres.

• 2
KONSEKVENS
Pussen har sluppet fra underlaget i det fuktbelastede området og har mistet sin beskyttende funksjon. Det er risiko for at pussen løsner helt og faller ned; saltkrystallisering bak pussen er en kjent årsak til at puss sprenges av fuktige murvegger.
TILTAK
Løs puss bør fjernes og veggene pusses opp igjen etter at fuktårsaken er håndtert (se A.3.21.4).

• 3
KONSEKVENS
Riss i betonggulvet påvirker normalt ikke bruken, men kan være vei for fukt og radon fra grunnen og kan være symptom på setninger dersom de utvikler seg. Det er risiko for at rissene utvider seg og gir skade på gulvbelegget over.
TILTAK
Rissene bør overvåkes, og ved utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

• 4
KONSEKVENS
Fuktinnholdet i svillen er over kritisk fukttilstand for muggvekst på konstruksjonsvirke, og trevirket i den utforede veggen er utsatt for fuktskade. Ved vedvarende fukt på dette nivået er det risiko for muggvekst og over tid råte i svill og stendere, og for fuktskade på plater, panel og isolasjon i utforingen. Tilsvarende utforede vegger i vindfang, gang og kjellerstue er utsatt for samme fuktbelastning fra ytterveggene under terreng.
TILTAK
Den utforede veggen bak trappen bør åpnes og undersøkes nærmere for å avklare omfanget av fukt og om svill og utforing har fuktskade, og øvrige utforede vegger i underetasjen bør kontrolleres på samme måte. Utskifting av fuktskadet materiale bestemmes ut fra funnene, og fuktårsaken bør håndteres sammen med drenering og fuktsikring (se A.3.21.4).

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av saltutslag, avflassing og bom i pussen på yttervegger under terreng, forhøyd fuktverdi i svillen i utforet vegg som tilsier ytterligere undersøkelser, og riss i betonggulvet, jf. A.2.5.1, A.2.5.3 og A.2.5.2.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom underetasje og 1. etasje er en lakkert tretrapp fra byggeåret, utført som 180° svingtrapp med åpne trinn uten stusstrinn. Rekkverket har stående spiler.

AVVIK
Rekkverkshøyden er 75 cm, som er lavere enn kravet i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet om minst 0,9 m i trapp. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.
KONSEKVENS
Rekkverkets fallsikring er redusert; et rekkverk på 75 cm gir ikke den sikringen mot fall over rekkverket som dagens krav forutsetter. Det er risiko for fall fra trappen til underliggende gulv med fare for personskade.
TILTAK
Rekkverket må utbedres eller skiftes slik at høyden tilfredsstiller kravet i byggteknisk forskrift.

AVVIK
Lysåpningen i rekkverket er 15 cm og lysåpningen mellom trinnene er 12 cm, som er større enn kravet i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet om maks 0,10 m. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.
KONSEKVENS
Barnesikringen i trapp og rekkverk er ikke ivaretatt; kravet om åpninger på maks 0,10 m skal hindre at barn kryper gjennom eller setter seg fast. Det er risiko for at små barn faller gjennom rekkverket eller mellom de åpne trinnene, med fare for personskade.
TILTAK
Åpningene i rekkverket og mellom trinnene må reduseres slik at de tilfredsstiller kravet i byggteknisk forskrift.

AVVIK
Trappen mangler håndløper. Forholdet opplyses som åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på det.
KONSEKVENS
Det er ikke noe å støtte seg til ved gange i trappen. Det gir økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
TILTAK
Håndløper må monteres.

TG 2 Innfelte installasjoner mot kald sone

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk med ventiler i himlingen og avtrekksrør som er ført opp gjennom himlingen til kaldt loft. Installasjonene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• 1
Ventilasjonsrør er ført gjennom himlingen til kaldt loft og ut gjennom yttervegg. Gjennomføringene er registrert som punktering av dampsperren mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Dampsperrens tetthet mot kaldt loft kan være brutt ved gjennomføringene. Fuktig inneluft som lekker opp i loftsrommet kan kondensere på kalde flater og over tid gi fuktskjolder, svertesopp og fuktskade på undertak og takkonstruksjon rundt gjennomføringene. Loftets fuktforhold og tetting av gjennomføringene fra loftssiden er beskrevet under A.3.18.1.
TILTAK
Gjennomføringene mot kaldt loft bør kontrolleres og tettes mot dampsperren fra loftssiden.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av registrert punktering av dampsperren mot kaldt loft ved gjennomføringene for ventilasjonsrør, jf. A.2.4.4.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjelleren og er fra byggeår. Rommet er vist som vaskerom med sluk på de godkjente tegningene, og opprinnelig utførelse er dokumentert gjennom byggesaken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller på senere arbeider i rommet. Veggene har malt mur, himlingen malte plater og gulvet er betong. Rommet har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Sluket er et jernsluk fra byggeåret i betonggulvet; tilstand og alder for sluket vurderes under A.2.13.2. Vannrørene er kobberrør med loddede og klemte skjøter, og avløpsrørene er plastrør, alder og tilstand for rørene vurderes under A.2.13.1. Rommet ventileres med lufteventil og vindu og har ingen varmekilde. Sanitærutstyret er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Vurdering av avvik:

• 1

Rommet har ikke vanntett sjikt. Tettesjikt er ikke etablert på betonggulvet eller på de malte murveggene, og det er dermed ingen vanntett tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Overflatene er en eldre våtromsløsning fra byggeåret.

• 2

Rommet har kun lufteventil og vindu som ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• 1

KONSEKVENS

Vann fra skyllekar, vaskemaskin og gulvvask kan trekke inn i betonggulvet og murveggene, og det korroderte jernsluket (se A.2.13.2) er eneste barriere ned i gulvet. Gjentatt oppfukting gir risiko for saltutslag og avflassing i mur og betong, og for fuktskade og muggvekst i trebaserte materialer i tilstøtende rom. Ytterveggene har registrert saltutslag og bom i puss med årsak utenfra (se A.2.5.1); manglende tettesjikt gir samme vegger fuktbelastning innenfra.

TILTAK

Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tett tilslutning til sluk. Fuktkontroll av gulv og vegger bør gjøres i forbindelse med rehabiliteringen

• 2

KONSEKVENS

Fuktig luft fra klesvask og tørking fjernes ikke effektivt, og rommet kan ha høy luftfuktighet lenge etter bruk. I et uoppvarmet rom under terreng gir det økt risiko for kondens på kalde flater, avflassing av maling og svertesopp på vegger og himlingsplater. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1.

TILTAK

Forholdet utbedres ved utskiftingen.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at vanntett sjikt ikke er til stede på gulv og vegger, jf. A.2.1.3. Overflatene er en eldre våtromsløsning fra byggeåret som har passert erfaringsbasert funksjonstid (rommet er 53 år, byggeåret er lagt til grunn), og tabell C.1 og tabell C.2 gir TG 3 for slike løsninger lagt før 2000.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde, vaskekjeller

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv på grunnen og vegger av pusset lettklinkerblokk fra byggeåret. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer. Fuktindikasjonen som er påvist må sees i sammenheng med rom under terreng og drenering.

FORBEHOLD §2-2

Hulltaking i tilliggende konstruksjon med fuktmåling og undersøkelse av symptomer på fuktskade er ikke utført, fordi de tilstøtende konstruksjonene er av mur. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med fuktsøk med fuktindikator.

KONSEKVENS

Fuktinnholdet og eventuelle symptomer på fuktskade inne i gulv- og veggkonstruksjonen rundt våtrommet er ikke kjent. Rommet mangler vanntett sjikt og har et korrodert jernsluk (se A.2.1 og A.2.13.2), og det er derfor risiko for at fukt har trukket inn i betonggulvet og murveggene uten at det er fanget opp av fuktsøket på overflaten. Konstruksjoner av mur er i seg selv lite utsatt for fuktskade; risikoen gjelder først og fremst trebaserte materialer i tilstøtende innredede rom.

TILTAK

Tilstandsrapport

Fuktkontroll av gulv og vegger, med fuktmåling i mur og betong og i tilstøtende rom, bør gjøres i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommet.

Tilstandsgrad IU er satt på grunn av at hulltaking ikke er utført fordi de tilstøtende konstruksjonene er av mur, jf. A.2.1.8.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ligger i 1. etasje. Tettesjikt, innredning og utstyr er fornyet etter byggeåret, året for arbeidene er ikke kjent, og bygningssakkyndig har satt 1995 som skjønnsmessig referanseår ut fra materialer og utførelse. Utførende er ikke dokumentert, og det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Veggene har malte strier, himlingen malte plater og gulvet vinylbelegg. Våtromsbelegget på gulvet utgjør tettesjiktet, med synlig membran, tettesjikt på veggene er ikke etablert. Sluket er av plast. Vannrørene er kobberrør med loddede og klemte skjøter, og avløpsrørene er plastrør, alder og tilstand for rørene vurderes under A.2.13.1. Rommet ventileres med lufteventil og vindu, boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1. Sanitærutstyret består av toalett, dusjkabinett og servant. Rommet er registrert forenklet, og undersøkelsespunktene for overflater, tettesjikt og sluk, rør, ventilasjon, sanitærutstyr og dokumentasjon er vurdert samlet under dette punktet. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er ikke etablert vanntett sjikt på veggene i rommet. Veggoverflatene er malte strier, og veggene bak og rundt dusjkabinettet ligger i våtsonen.

• 2
Våtromsbelegget på gulvet utgjør rommets vanntette sjikt og er lagt før år 2000. Alderen er ukjent; med det skjønnsmessige referanseåret 1995 er belegget 31 år, mens erfaringsbasert funksjonstid for våtromsvinyl uten dokumentasjon er 20 år i tabell C.2.

• 3
Gulvet har ikke fall mot sluket.

• 4
Rommet har kun naturlig ventilasjon med lufteventil og vindu, uten mekanisk avtrekk.

• 5
Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet eller på utførelsen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Veggene i våtsonen har ingen barriere mot vann fra dusjing, vannsøl og rengjøring, og malt strie er ikke et tettesjikt. Vann som trenger gjennom overflaten kan fukte opp plater, stendere og svill bak veggen og gi fuktskade, råte og muggsoppvekst som utvikler seg skjult. Veggene mot tilstøtende rom og etasjeskilleren mot underetasjen kan bli berørt.
TILTAK
Våtrommet må rehabiliteres med nytt vanntett sjikt på gulv og vegger med tett tilslutning til sluk og gjennomføringer, og gulvet må få fall mot sluk. Dette innebærer i praksis full renovering av badet. Konstruksjonen bak og under tettesjiktet bør kontrolleres for fuktskade når overflatene åpnes, se forbehold under A.2.1.8.

• 2
KONSEKVENS
Belegget er rommets eneste vanntette sjikt mot etasjeskilleren, og med oppbrukt funksjonstid øker risikoen for utettheter i sveiseskjøter, ved oppbrett og i tilslutningen til sluket. Vann kan da trenge ned i gulvkonstruksjonen og gi skjult fuktskade i etasjeskilleren og i himlingen i rommet under.
TILTAK
Forholdet utbedres ved utskiftingen.

• 3
KONSEKVENS
Gulvet leder ikke vannsøl eller lekkasjevann til sluket, og vann som kommer på gulvet utenfor dusjkabinettet kan bli stående på belegget. Stående vann belaster sveiseskjøter, oppbrett og dørterskel og øker risikoen for at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen eller ut av rommet ved døren.
TILTAK
Forholdet utbedres ved utskiftingen.

• 4
KONSEKVENS
Naturlig ventilasjon gir liten og varierende luftutskifting i et rom med dusj, slik at fukt fra dusjing og tørking ikke føres effektivt ut. Høy luftfuktighet over tid gir kondens på kalde flater og risiko for svertesopp og muggsoppvekst på vegger, himling og vindu, og øker fuktbelastningen på veggene uten tettesjikt. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1.
TILTAK
Forholdet utbedres ved utskiftingen.

Tilstandsrapport

• 5
KONSEKVENS
Type og utførelse av tettesjiktet er ikke kjent, og de skjulte delene – tilslutning til sluk, gjennomføringer og overgang gulv/vegg – kan ikke vurderes mot dokumentasjon. Risikoen for skjulte feil i tettesjiktet kan derfor ikke avgrenses.
TILTAK
Forholdet utbedres ved utskiftingen.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at vanntett sjikt ikke er til stede på veggene i våtsonen, og at det vanntette sjiktet på gulvet er lagt før 2000 og har passert erfaringsbasert funksjonstid (belegget er 31 år ut fra det skjønnsmessige referanseåret 1995, kriteriet for TG 2 er 20 år i tabell C.2), jf. A.2.1.3 og tabell C.2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i rommet



Oversiktsbilde av badet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er nyere enn byggeåret, men av ukjent alder. Utførende er ikke dokumentert. Vegger har fliser over benk og malte plater, og gulvet har vinylbelegg. Innredningen har fabrikkproduserte skrog, lakkerte formpressede fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer er ikke integrert, det er avsatt plass til stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er utført fuktsøk med fuktindikator i rommet uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• 1
Den laminerte benkeplaten er delaminert med svelling.
• 2
Det er registrert fuktmerker i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Benkeplatens overflate er ikke lenger tett der laminatet har sluppet, og kjernen er eksponert for vannsøl. Videre vannsøl trekker inn i kjernen og øker svellingen, og delaminert laminat kan ikke tilbakeføres. Tilstøtende skrog og fuger mot vegg og vask kan bli berørt.
TILTAK
Benkeplaten bør skiftes ut. Utskiftingen kan planlegges mens svellingen følges med på.
• 2
KONSEKVENS
Innredningen i benkeskapet har vært fuktpåvirket. Fuktmerkene kan være symptom på tidligere lekkasje eller søl fra koblinger eller vanntilknyttet utstyr under benken, og ved gjentatt fukt kan skroget svelle og fukt gå videre til gulvbelegget og bjelkelaget under innredningen. Årsaken er ikke avklart.
TILTAK
Årsaken til fuktmerkene bør avklares ved kontroll av rør og koblinger under vask, se A.2.2.3, og skadet skapbunn bør repareres eller skiftes ut fra funnene.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av svelling i benkeplaten og fuktmerker i benkeskap, jf. A.2.2.6.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken



Eksempel på skade på innredningen



Eksempel på skade på innredningen

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ligger i underetasjen. År for innredningen er ikke kjent, utførende er ikke dokumentert, og det foreligger ingen dokumentasjon på innredningen. Veggene er malte murvegger, og himlingen er malte plater. Gulvet har vinylbelegg. Sanitærutstyret er servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er fuktskjolder på ytterveggen.

• 2
Det er fuktskjolder på gulvbelegget.

• 3
Toalettrommet mangler avtrekkspunkt, og rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Fuktskjoldene kan være symptom på fuktbelastning i ytterveggen utenfra. Veggens funksjon som tørr innvendig overflate er svekket, og dersom fukt utenfra fortsetter, vil misfargingen og nedbrytningen av malingssjiktet utvikle seg videre; gulvbelegg og innredning inntil veggen kan bli berørt. Fuktforholdene utenfra er behandlet under A.3.21.4 og A.3.22.3.
TILTAK
Årsaken til fukten i ytterveggen bør avklares sammen med fuktsikringen og dreneringen (se A.3.21.4 og A.2.5), og det bør gjøres ytterligere undersøkelser med fuktmåling på veggen. Overflatene bør utbedres etter at fuktårsaken er utbedret.

• 2
KONSEKVENS
Fuktskjoldene er et symptom på at belegget eller underlaget er eller har vært fuktpåvirket, og beleggets funksjon som tett og rengjørbar overflate er svekket. Fortsatt fuktpåvirkning kan løsne belegg og lim og gi misfarging og lukt; ligger fuktkilden i betonggulvet eller ytterveggen, vil skjoldene komme tilbake etter en overflatereparasjon. Overgangen mot ytterveggen med fuktskjolder er mest utsatt (se A.2.3.1).
TILTAK
Fuktkilden bør avklares med fuktmåling i gulvet, vurdert sammen med ytterveggen og fuktsikringen (se A.2.3.1 og A.3.21.4). Belegget bør repareres eller skiftes ut fra funnene etter at fuktårsaken er utbedret.

• 3
KONSEKVENS
Uten avtrekkspunkt blir fukt og lukt fra toalettrommet ikke ventilert ut, og uten tilluft ved overstrømning er det heller ikke luftutveksling gjennom rommet. Vedvarende lavt luftskifte gir høy luftfuktighet i et rom som allerede har fuktsymptomer på yttervegg og gulv (se A.2.3.1 og A.2.3.2), med risiko for kondens og svertesopp på kalde overflater.
TILTAK
Det må etableres avtrekk fra toalettrommet, og tilluft eller overstrømning til rommet bør etableres samtidig. Boligens ventilasjon er vurdert samlet under A.2.12.1

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra byggeåret og er utført i kobber med loddede og klemte skjøter; synlige deler er kobber og kromet rør. Hovedstoppekranen er en kuleventil med rød hendel ved vanninntaket i teknisk rom i underetasjen, ved varmtvannsberederen. Skjulte deler av anlegget er uten dokumentasjon. Utførende er ikke dokumentert. Boligen er tilknyttet offentlig vannverk. Kilde: kommunale dokumenter.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er registrert lavt vanntrykk på vannledningene.

• 2
Skjulte deler av vannledningsanlegget er uten dokumentasjon, og kobberrørene har passert erfaringsbasert funksjonstid (rørene er 53 år, kriteriet for TG 2 er 33 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn).

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Vannforsyningens kapasitet til tappestedene er nedsatt, og redusert vannmengde er også registrert ved kjøkkenkranen (A.2.2.3) og servanten i toalettrommet (A.2.3.4), slik at forholdet gjelder flere tappesteder. Årsaken er ikke avklart; den kan ligge i rørene, i inntaket eller i det kommunale nettet.
TILTAK
Årsaken til det lave vanntrykket bør undersøkes av rørlegger med trykkmåling ved inntaket og tappestedene, og utbedring bør velges ut fra funnene.

• 2
KONSEKVENS
Rørenes fremtidige tetthet er usikker. Kobberrør er utsatt for lokal korrosjon som utvikler seg på innsiden og er vanskelig å oppdage før lekkasje oppstår, og lekkasje fra skjulte rørstrekk og skjøter kan gi fuktskade i gulv, vegger og innredning før den oppdages.
TILTAK
Synlige rør, koblinger og tappesteder bør kontrolleres jevnlig for lekkasje og korrosjon, og utskifting av vannledningene bør planlegges. Rørene fra byggeåret utgjør ett anlegg for alle tappestedene, og undersøkelsen av trykket og planleggingen av utskifting bør derfor ses i sammenheng.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedsatt funksjon ved lavt vanntrykk, jf. A.2.13.1 og tabell 2, og fordi kobberrørene har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon (rørene er 53 år, kriteriet for TG 2 er 33 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.2.13.1 og tabell C.5.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er fra byggeåret, og synlige rør er i PP-plast. Sluket i vaskerommet i underetasjen er i støpejern (se A.2.1, vaskerom), og det er sluk i teknisk rom. Skjulte deler av anlegget, herunder bunnledningene, er uten dokumentasjon, og bunnledningenes materiale er ikke kjent. Utførende er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er registrert rust på støpejernssluket i vaskerommet i underetasjen.

• 2
Avløpsrøret fra servanten på toalettrommet i underetasjen har ikke riktig overgang til ny rørdimensjon, se A.2.3.4.

• 3
Det mangler stakeluke, og avløpsledningen er ikke tilgjengelig for staking.

• 4
Skjulte deler av avløpsanlegget er uten dokumentasjon, og støpejernssluket i vaskerommet har passert erfaringsbasert funksjonstid (sluket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 35 år for støpejern i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn).

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Korrosjon på støpejern utvikler seg fra innsiden og tærer med tiden gjennom godset, slik at slukets tetthet og overgangen til avløpsrøret svekkes. Vaskerommet har ikke tettesjikt (se A.2.1), og sluket er dermed eneste barriere mot at avløpsvann trenger ned i betonggulvet under rommet.
TILTAK
Tilstanden i slukets bunn og overgangen til avløpsrøret bør kontrolleres av rørlegger, og sluket bør skiftes ut fra funnene

• 2
KONSEKVENS
Skjøten er ikke fagmessig utført, med risiko for utetthet og avløpslukt ved bruk av servanten. Følgene for toalettrommet er beskrevet under A.2.3.4.
TILTAK
Sammenkoblingen bør utbedres med riktig overgangsdel mellom rørdimensjonene.

• 3
KONSEKVENS
Ved tilstopping er muligheten til å stake og rense ledningen begrenset, og det kan bli nødvendig å demontere rør eller sanitærutstyr for å få tilgang. Tilbakeslag i de lavest liggende avløpene (sluk i vaskerom og teknisk rom) kan gi vann på gulvet før tilstoppingen fjernes.
TILTAK
Stakemulighet bør etableres på avløpsledningen. Om en utvendig stakekum dekker behovet, bør avklares av rørlegger.

• 4
KONSEKVENS
Slukets fremtidige tetthet er usikker. Støpejern uten innvendig korrosjonsbeskyttelse tæres gradvis fra innsiden, med økt risiko for utetthet i sluket og tilkoblingen og fukt ned i gulvkonstruksjonen i vaskerommet.
TILTAK
Forholdet inngår i tiltaket for det korroderte sluket; utskifting bør planlegges.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av rust på støpejernssluket i vaskerommet, feil utførelse av overgangen på avløpet fra servanten i toalettrommet og manglende stakeluke, jf. A.2.13.2 og tabell 2. Sluket har i tillegg passert erfaringsbasert funksjonstid (sluket er 53 år, kriteriet for TG 2 er 35 år i tabell C.5; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.2.13.2 og tabell C.5.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Sluk i gulvet i vaskekjelleren


Stoppekranen på tekniskrom

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig avtrekk) fra byggeåret, med avtrekksventiler i himling slik byggesøknaden viser. På kjøkkenet er det montert ventilator

Vurdering av avvik:

• 1
Luftutvekslingen i boligen er vurdert som utilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Oppdriftsventilasjon gir variabel ventilasjon som er avhengig av temperaturforskjell og vind, og svikter særlig i den varme årstiden. Vedvarende lavt luftskifte gir dårlig inneklima og fuktopphopning, med risiko for kondens- og muggskader på kalde flater og i rom med fuktproduksjon. Våtrommene og toalettrommet har egne avvik for ventilasjon under A.2.1.5 og A.2.12.2.
TILTAK
Ventilasjonen bør forbedres slik at boligen får tilfredsstillende luftutveksling, med forbedret tilluft og/eller mekanisk avtrekk. Løsningen bør vurderes for boligen samlet, da vaskerom, bad og toalettrom er avhengige av den samme tilluften og overstrømningen.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av nedsatt funksjon ved utilfredsstillende luftutveksling og avvik ved tilluft og overstrømning, jf. A.2.12.1 og tabell 2.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er en OSO Super S på ca. 200 liter og 2 kW, produsert i 2009. Den står på gulvet i teknisk rom i underetasjen, et rom med gulvsluk.

HMS
Det er ikke påvist at el-tilkoblingen av varmtvannsberederen er utført i samsvar med gjeldende forskrift. [FYLLES INN: hva som er observert ved tilkoblingen, f.eks. tilkobling via støpsel i stikkontakt i stedet for fast tilkobling].
KONSEKVENS
Berederen har merkeeffekt 2 kW og skal være fast tilkoblet. En tilkobling som ikke er utført etter forskriften gir risiko for varmgang i tilkoblingspunktet ved den vedvarende belastningen fra berederen, med fare for brann og støt.
TILTAK
El-tilkoblingen av berederen bør kontrolleres og utbedres av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring for kursen, se Tillegg B.

Tilstandsgrad 1 er satt på grunn av at berederen er eldre enn 5 år med normal slitasje (berederen er 17 år, kriteriet for usikker fremtidig funksjon er 20 år i punkt C.8) og står i rom med sluk, jf. A.2.13.3.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har en Panasonic luft–luft varmepumpe med kuldemedium R32, produsert i august 2024. Utedelen er montert på vegg ved terrassen på baksiden, og innedelen står i stuen. Varmepumpen har egen automatsikring i sikringsskapet; el-kurs for varmepumpen, se Tillegg B. Utførende er ikke dokumentert, og det foreligger ingen dokumentasjon for installasjonen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeåret og er ikke totalrehabilitert senere. Sikringsskapet står i gangen i 1. etasje og har skrusikringer for det opprinnelige anlegget og automatsikringer for nyere kurser til varmtvannsbereder (2009) og varmepumpe (2024), samt ny AMS-måler. Kursfortegnelse finnes i skapet. Stikkontaktene er en blanding av jordede og ujordede, og jordfeilbryter er ikke montert. Samsvarserklæring for endringene etter 1999 foreligger ikke;.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, fordi anlegget er fra byggeåret uten jordfeilbryter og med blanding av jordede og ujordede stikkontakter, samsvarserklæring mangler for endringene etter 1999, og el-tilkoblingen av varmtvannsberederen er registrert som ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• HMS
Anlegget er fra byggeåret, det er ikke montert jordfeilbryter, og det foreligger ingen opplysninger om kontroll fra det lokale el-tilsynet.

• HMS
Samsvarserklæring foreligger ikke for endringene på anlegget etter 1999: kursen til varmtvannsberederen (2009), kursen til varmepumpen (2024) og ny AMS-måler med automatsikringer.

Konsekvens/tiltak
• HMS
KONSEKVENS
Et anlegg som har vært i bruk i over 50 år uten kjent kontroll gir økt risiko for feil som ikke er oppdaget, med fare for støt ved jordfeil og varmgang i sikringsskap, kurser og stikkontakter. Uten jordfeilbryter brytes ikke strømmen automatisk ved jordfeil.
TILTAK
Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, og utbedres ut fra funnene.

• HMS
KONSEKVENS
Det er ikke dokumentert at endringene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet, og arbeidet kan være utført av ufaglærte. Det er derfor større sannsynlighet for feil og mangler på de endrede delene av anlegget, slik som brannfare og støtfare. Dette gjelder også berederens tilkoblingspunkt (se A.2.13.3).
TILTAK
Samsvarserklæring for arbeidene bør innhentes fra boet eller utførende elektroinstallatør. Foreligger den ikke, bør de endrede delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er en enebolig i to plan. Soverommene ligger i 1. etasje, og ett av dem har balkongdør. Boligen har eldre røykvarslere i himlingen i flere rom og manuelt slokkeutstyr (håndslukker). Kjøkkenets elektroinstallasjon er fra byggeåret så langt det er kjent; det foreligger ingen opplysninger om el-arbeid på kjøkkenet etter 1. juli 2010. Byggetillatelsen setter vilkår om brannskille mellom garasje og boligrom og egen ventilasjon av garasjen, det er ikke mulig å vurdere om kravet til brannskille er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• HMS
Vinduene i de to soverommene i 1. etasje uten balkongdør har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. Vindushullene er store nok til at godkjente rømningsvinduer kan monteres.

• HMS
Røykvarslerne og håndslukkerene er eldre enn påstemplet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• HMS
KONSEKVENS
Soverommene mangler alternativ rømningsvei via vindu. Ved brann som sperrer utgangen gjennom gangen.
TILTAK
Vinduene i de to soverommene bør skiftes til vinduer som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu.

• HMS
KONSEKVENS
Varslings- og slukkeutstyrets pålitelighet avtar etter produsentens angitte brukstid, slik at tidlig varsling ved brann ikke er sikret. Det gir risiko for at brann ikke varsles i tide, særlig om natten, med fare for personskade.
TILTAK
Røykvarslere og håndslukkere må skiftes ut med nye.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Ifølge byggesøknaden fra 1972 er dreneringen utført som hulgrøft med drensvann ført til offentlig avløp. Det er ikke mulig å vurdere dreneingens oppbygging på befaringstidspunktet. Underetasjen ligger delvis under terreng. Dreneringen er vurdert fra utsiden av grunnmuren og fra innsiden av rommene under terreng. Fuktsøk med fuktindikator på grunnmursflatene.

Vurdering av avvik:

• 1
Drenering og fuktsikring vurderes som utett eller skadet. Fra innsiden av rommene under terreng er det registrert fuktskjolder, saltutslag og bom i puss i bod ene og i vaskekjelleren, og fuktmåling i underetasjen ga 24 vekt-% i svillen i utforet vegg under trappen.

• 2
Det er punktvis avflassing og utfelling av salt på puss og maling. Forholdet er registrert i bodene og vaskekjelleren.

• 3
Grunnmuren mangler kapillærbrytende grunnmursplate (knasteplast).

• 4
Fuktsikringsløsningen og dreneringen har passert erfaringsbasert funksjonstid og har usikker fremtidig funksjon. Dreneringen er 53 år, kriteriet for TG 2 er 25 år i tabell C.6, og byggeåret er lagt til grunn.

Konsekvens/tiltak

• 1
KONSEKVENS
Fuktsikringen holder ikke vannet ute, og fukt fra grunnen kan tas opp i grunnmuren og transporteres til innsiden. Terreng med fall mot grunnmuren (A.3.22.3) øker belastningen, og saltutslag, fuktskjolder og bom i puss innvendig (A.2.5.1) er symptomer på samme fuktbelastning utenfra. Uten utbedring fortsetter fuktbelastningen på innvendige overflater, utforinger og sviller i boder og vaskerom, med risiko for råte i trevirket og dårligere inneklima.
TILTAK
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren må utbedres eller fornyes

• 2
KONSEKVENS
Saltutslaget viser at fukt fra grunnen transporteres gjennom grunnmuren til overflaten. Saltkrystalliseringen sprenger av puss og maling og fortsetter så lenge fukttilførselen vedvarer.
TILTAK
Skadde overflater bør utbedres etter at fuktsikringen er utbedret.

• 3
KONSEKVENS
Uten kapillærbrytende og vannavvisende sjikt står tilfyllingsmassene direkte mot muren, og fukt i grunnen kan tas opp i grunnmuren og nå innvendige overflater under terreng.
TILTAK
Kapillærbrytende sjikt mot grunnmuren bør etableres når dreneringen fornyes; dette inngår i hovedtiltaket.

• 4
KONSEKVENS
Dreneringens evne til å lede vann bort fra grunnmuren er usikker på grunn av alderen, og risikoen for fuktinntrengning i rommene under terreng øker.
TILTAK
Forholdet inngår i hovedtiltaket, fornyelse av drenering og fuktsikring.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av omfattende fuktinntrengning med fuktskade i konstruksjonen og utfelling av salt på grunnmursflatene i flere rom under terreng, jf. A.3.21.4. Dreneringen har i tillegg passert erfaringsbasert funksjonstid (53 år, kriteriet for TG 2 er 25 år i tabell C.6; byggeåret er lagt til grunn), jf. A.3.21.4 og tabell C.6.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og kjellervegger er fra byggeåret og er utført i pusset lettklinkerblokk. Grunnmuren er malt utvendig. Underetasjen ligger delvis under terreng. Fundamentene er ikke synlige, og grunnmuren er derfor vurdert for riss, sprekker og skader. Grunnmurens tilstand er vurdert sammen med observasjonene fra innsiden av rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• 1
Det er riss og sprekker i grunnmuren. Årsaken til rissene er ikke fastslått.

• 2
Det er skade på overflaten som punktvis bom i pussen kombinert med riss.

• 3
Det er fuktskader på grunnmurens overflate.

• 4
Maling og puss på grunnmuren flasser av.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Riss gir nedbør og vann i grunnen adgang inn i pussen og muren. Ved frost og saltkrystallisering kan rissene utvide seg og pussen løsne videre, og fukt kan nå innvendige overflater i rommene under terreng.
TILTAK
Rissenes retning, bredde og utvikling bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken, og rissene bør deretter repareres sammen med pussen.
• 2
KONSEKVENS
Pussens vedheft og beskyttelse av muren er svekket der det er bom. Bom i puss går normalt over i avskalling, og åpne partier gir økt vannopptak i muren og videre skade på puss og maling.
TILTAK
Løs puss bør fjernes og pusses om. Arbeidet bør gjøres etter at fuktbelastningen fra terreng og drenering er redusert
• 3
KONSEKVENS
Fuktskadene viser at grunnmuren ikke holder fukt ute av konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning gir salt- og frostsprengning i pussen, og fukt kan vandre inn til innvendige overflater, utforinger og sviller i underetasjen.
TILTAK
Fuktbelastningen utenfra og hovedtiltaket er beskrevet. Overflaten bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert, og forholdet bør ses sammen med undersøkelsen av rom under terreng
• 4
KONSEKVENS
Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger pussen mot nedbør og slagregn der den har flasset av. Dette gir økt vannopptak i pussen og raskere nedbrytning av den.
TILTAK
Løs maling bør fjernes, og grunnmuren bør overflatebehandles på nytt sammen med pussreparasjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av skade på overflaten som punktvis bom kombinert med riss, jf. A.3.21.3. Avflassing av maling og puss er et forhold som trenger vedlikehold i nær fremtid, jf. tabell 2.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:
• 1
Terrenget har fall inn mot grunnmuren på baksiden og på gavelen ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
• 1
KONSEKVENS
Overvann og smeltevann blir stående ved grunnmuren og trekker ned langs den i stedet for å ledes bort. Dette øker belastningen på en drenering som allerede har registrerte fuktsymptomer (A.3.21.4), og fukt kan trenge inn i rommene under terreng (A.2.5).
TILTAK
Terrenget må planeres med fall fra grunnmuren slik at overvann ledes bort fra boligen

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren, og at vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren, jf. A.3.22.3. Kriteriene for TG 3 er lagt til grunn fordi terrengforholdene sammen med de registrerte fuktsymptomene i rommene under terreng (A.2.5.1) og dreneringen med TG 3 (A.3.21.4) innebærer risiko for skade på boligen. Kostnadsestimatet er satt lavt siden dette sees i sammenheng med utbedring av drenering. Skulle terrengforhold utbedres som et enkeltstående tiltak, noe vi fraråder, vil kontnadsestimatet måtte settes betydelig høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Byggesøknaden fra 1972 oppgir elektrisk oppvarming, men har samtidig markert særskilt melding til brannsjefen for oljefyringsanlegg. Kursfortegnelsen i sikringsskapet har en strøket kurs merket «Oljefyr», og det tekniske rommet tyder på at boligen på ett tidspunkt har hatt oljefyr. Kilde: kommunale dokumenter.

Vurdering av avvik:
• Det er trolig nedgravd glassfibertank på eiendommen på røstveggen mot garasjen. Tanken er installert rundt byggeår. Nabo opplyser at de fik tømt tankene sine samtidig, dette var i 2011.

Konsekvens/tiltak
• Kommunestyret vedtok den 05.12.2018 lokal forskrift om nedgravde oljetanker for Målselv kommune. Forskriften fastsetter blant annet:

Forurensningsforskriftens kapittel 1 - tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker gjelder for hele Målselv kommune.

Forskriften gjelder for alle nedgravde oljetanker uavhengig av størrelse og for hele kommunen. Med nedgravd menes at tanken ligger slik at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig.

Plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen.

Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen.

Hvis en tank ikke lengre er i bruk skal det sendes en skriftlig melding til kommunen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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:
• HMS
Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke fremlagt radonmåling.
• HMS
Anlegget er fra byggeåret, det er ikke montert jordfeilbryter, og det foreligger ingen opplysninger om kontroll fra det lokale el-tilsynet.
• HMS
Samsvarserklæring foreligger ikke for endringene på anlegget etter 1999: kursen til varmtvannsberederen (2009), kursen til varmepumpen (2024) og ny AMS-måler med automatsikringer.
• HMS
Vinduene i de to soverommene i 1. etasje uten balkongdør har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. Vindushullene er store nok til at godkjente rømningsvinduer kan monteres.
• HMS
Røykvarslerne og håndslukkerene er eldre enn påstemplet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• HMS
KONSEKVENS
Radonkonsentrasjonen i inneluften er ukjent. Boligen har rom for varig opphold mot grunnen uten dokumentert radonsikring, og aktsomhetskartet avklarer ikke risikoen. Radon i inneluft gir over tid økt risiko for lungekreft; anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.
TILTAK
Radonmåling bør gjennomføres etter måleprosedyren til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, bør radonreduserende tiltak gjennomføres.
• HMS
KONSEKVENS
Et anlegg som har vært i bruk i over 50 år uten kjent kontroll gir økt risiko for feil som ikke er oppdaget, med fare for støt ved jordfeil og varmgang i sikringsskap, kurser og stikkontakter. Uten jordfeilbryter brytes ikke strømmen automatisk ved jordfeil.
TILTAK
Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, og utbedres ut fra funnene.

Tilstandsrapport

• HMS
KONSEKVENS
Det er ikke dokumentert at endringene er utført og kontrollert av registrert elektrovirksomhet, og arbeidet kan være utført av ufaglærte. Det er derfor større sannsynlighet for feil og mangler på de endrede delene av anlegget, slik som brannfare og støtfare. Dette gjelder også berederens tilkoblingspunkt (se A.2.13.3).
TILTAK
Samsvarserklæring for arbeidene bør innhentes fra boet eller utførende elektroinstallatør. Foreligger den ikke, bør de endrede delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person

• HMS
KONSEKVENS
Soverommene mangler alternativ rømningsvei via vindu. Ved brann som sperrer utgangen gjennom gangen.
TILTAK
Vinduene i de to soverommene bør skiftes til vinduer som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu.

• HMS
KONSEKVENS
Varslings- og slukkeutstyrets pålitelighet avtar etter produsentens angitte brukstid, slik at tidlig varsling ved brann ikke er sikret. Det gir risiko for at brann ikke varsles i tide, særlig om natten, med fare for personskade.
TILTAK
Røykvarslere og håndslukkere må skiftes ut med nye.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/146 m²

Enebolig: 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, 2 Gang, Vindfang, Teknisk rom, Toalettrom, Garasje, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sverre Stenersens vei 34 ,9325 BARDUFOSS 160 m² 1976 2 sov	04-06-2025	2 950 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 500**
2	Jørnlia 10 ,9325 BARDUFOSS 153 m² 1957 3 sov	03-09-2025	3 050 000	**2 950 000**		2 950 000	**17 456**
3	Parkveien 6 ,9325 BARDUFOSS 176 m² 1968 3 sov	22-10-2025	2 450 000	**2 800 000**		2 800 000	**14 973**
4	Fagerlidal 29 ,9325 BARDUFOSS 170 m² 1980 5 sov	12-06-2025	2 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**14 493**
5	St.Hansberget 6 ,9325 BARDUFOSS 136 m² 1967 5 sov	03-09-2025	2 180 000	**2 080 000**		2 080 000	**14 345**
6	Rønning Tollefsens vei 25 ,9325 BARDUFOSS 126 m² 1969 3 sov	29-11-2022	1 800 000	**1 680 000**		1 680 000	**13 333**
7	Krokbekkveien 46 ,9325 BARDUFOSS 147 m² 1972 2 sov	10-11-2022	1 900 000	**1 800 000**		1 800 000	**12 245**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
Underetasje	57	23		80	
1. etasje	89			89	37
SUM	**146**	**23**			**37**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod, bod 2, vaskekjeller, kjellerstue, gang, vindfang, teknisk rom, toalettrom	Garasje	
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger fra byggesaken i 1972 er fremlagt. Toalettrommet i underetasjen er ikke vist på de godkjente tegningene. Det er innredet etter byggeåret i et rom som på tegningene er vist som «div.» med forberedt avløp for fremtidig bad/WC, og det er ikke funnet byggesak for innredningen. Terrassen på terreng er ikke inntegnet på situasjonsplan eller fasadetegnniger. Byggesaken inneholder ingen søknader eller tillatelser etter ferdigattesten i 1974. Kilde: kommunale dokumenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	54	344		0	1323.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokbekkveien 64

Hjemmelshaver
Killengreen Johan Kristian

Eiendomsopplysninger

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon:
Byggesak fra Målselv kommune, sak 140/72, med byggesøknad datert 04.05.1972, bygningsrådets vedtak 08.06.1972 med vilkår, godkjente tegninger (etasjeplaner og snitt), midlertidig brukstillatelse 16.04.1973 og ferdigattest 04.12.1974. Risikorapport fra PropCloud for gnr. 54 bnr. 344, generert 08.10.2026, med kartlag for grunnforhold, marin grense, radonaktsomhet og arealressurser. Kilde: kommunale dokumenter og risikorapport fra PropCloud.

Dokumentasjon som ikke er fremlagt:
Egenerklæringsskjema (eier er et dødsbo). Dokumentasjon på håndverkertjenester utført etter byggeåret – omtekking av taket, utskifting av vinduer i 1. etasje i 2011, fornyelse av badet i 1. etasje, kjøkkeninnredning, innredning av toalettrom i underetasjen, montering av ildsted (2008), varmtvannsbereder (2009) og varmepumpe (2024) – med beskrivelse av arbeidet, dato for avslutning og hvem som utførte det. Dokumentasjon på faglig god utførelse av vanntett sjikt etter A.2.1.9 og informasjon om vanntett sjikt (FDV) for bad og vaskerom. Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999 (kurser til varmtvannsbereder, varmepumpe og AMS-måler). Rapport fra det lokale eltilsynet. Tilsynsrapport for ildsted og skorstein. Radonmåling. Energiattest. Service-, tilsyns- og skaderapporter. FDV-dokumentasjon for arbeider utført på boligen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

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
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
28-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Siw Turid Killengreen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. oktober 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Sidsel Killengreen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 82503071
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Det er en stikkontakt i stua som har en synlig sprekk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utført tilstandsrapport fra firmaet Bratakst. 13.10.26

---

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? Arealet er oppgitt i tilstandsrapporten

---

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: Det ligger en nedgravd oljetank på nordsiden av huset. Den er beskrevet i tilstandsrapporten

---

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

Ja

Beskriv: Den skal være fyllt med sand.

---

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: 28-0078/26

SITUASJONSPLAN for tomt ..43.... vei .....3..... nr. .....

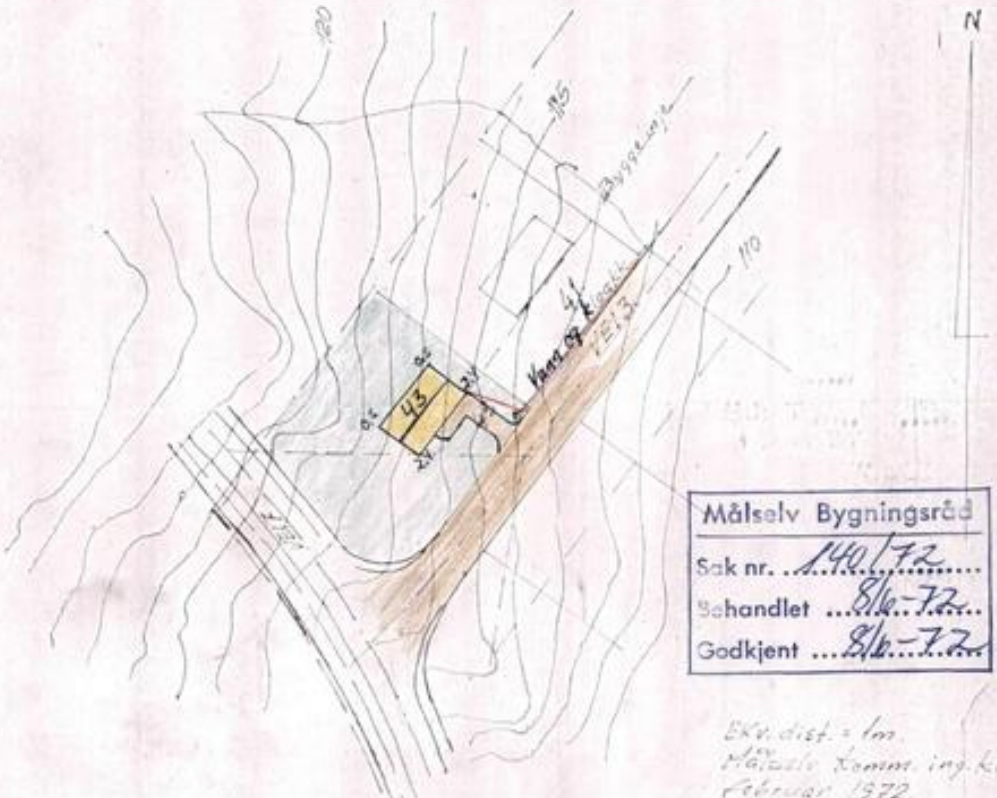
byggefelt ..Krokeskogen.....

g.nr. 54..... byggekommune ...Målselv.....

mål ..1:1000..... b.nr. .....

navn .....Johan Lillengren.....

postadresse ..Boks 190, 9201 Bardufoss.....



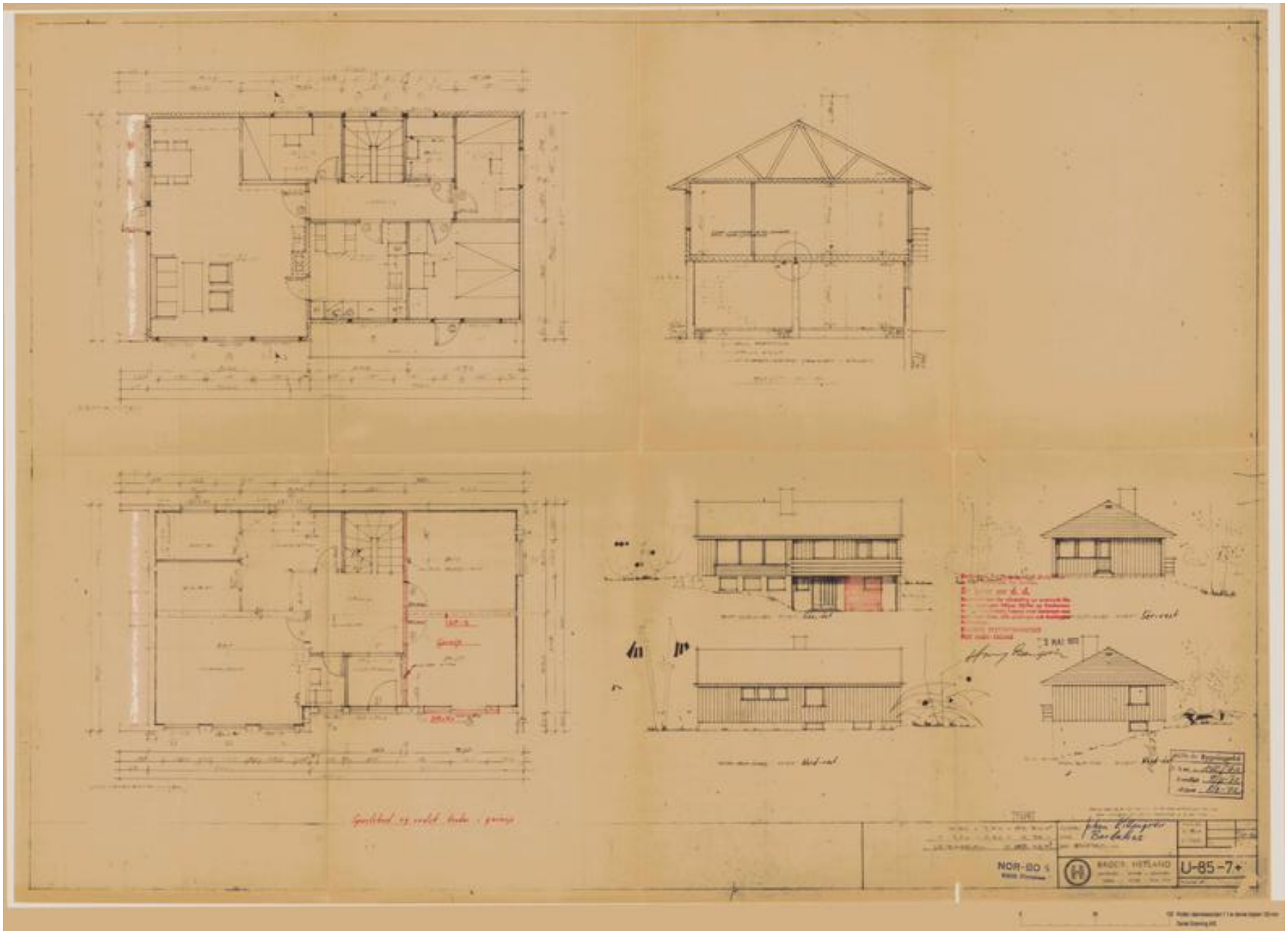
Målselv Bygningsråd
Sak nr. 140/72
Behandlet 8/6-72
Godkjent 8/6-72

Ekv. dist. = 1m.
Målselv kommune ing. kontor,
februar 1972.

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


NOR-BO
U-85-7+

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Krokbekken, Andselv	tomt nr. 43		54		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	04.05.72	dato 08.06.72	sak 140/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johan Killengren	9210 ANDSELV	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nor-Bo	9300 FINNSNES	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
- " -	- " -	

Husbankens snr. N. 28660.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Moen i Målselv den 4. des. 1974

for bygningstjefen

MÅLSELV KOMMUNE
Byggesekretæren
9220 Moen i Målselv

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ Husnemnda
- ☒ Målselv Forretningsbank, Andselv.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneret: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Krokbekken, 9210 Andselv	tomt 43	84		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	4/5-72	dato 8/5-72 sak 140/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johan Killengren	9210 Andselv	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nor-bo	9300 Finnsnes	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
- " -	- " -	

Husbankens arr. N. 28660.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Golv og innv. puss av garasje.
2. Utv. puss av kjellermuren.
3. Planering rundt huset.

Byggherren utfører de gjenstående arbeider.

1 Stativ m/sokkel den 17/4-73.

Dette arbeid må være fullført innen 1. november 1973.

Moen i Målselv den 16. april 1973

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐ Husnemnda
- ☒ Målselv Forretningsbank, Andselv.
- ☐

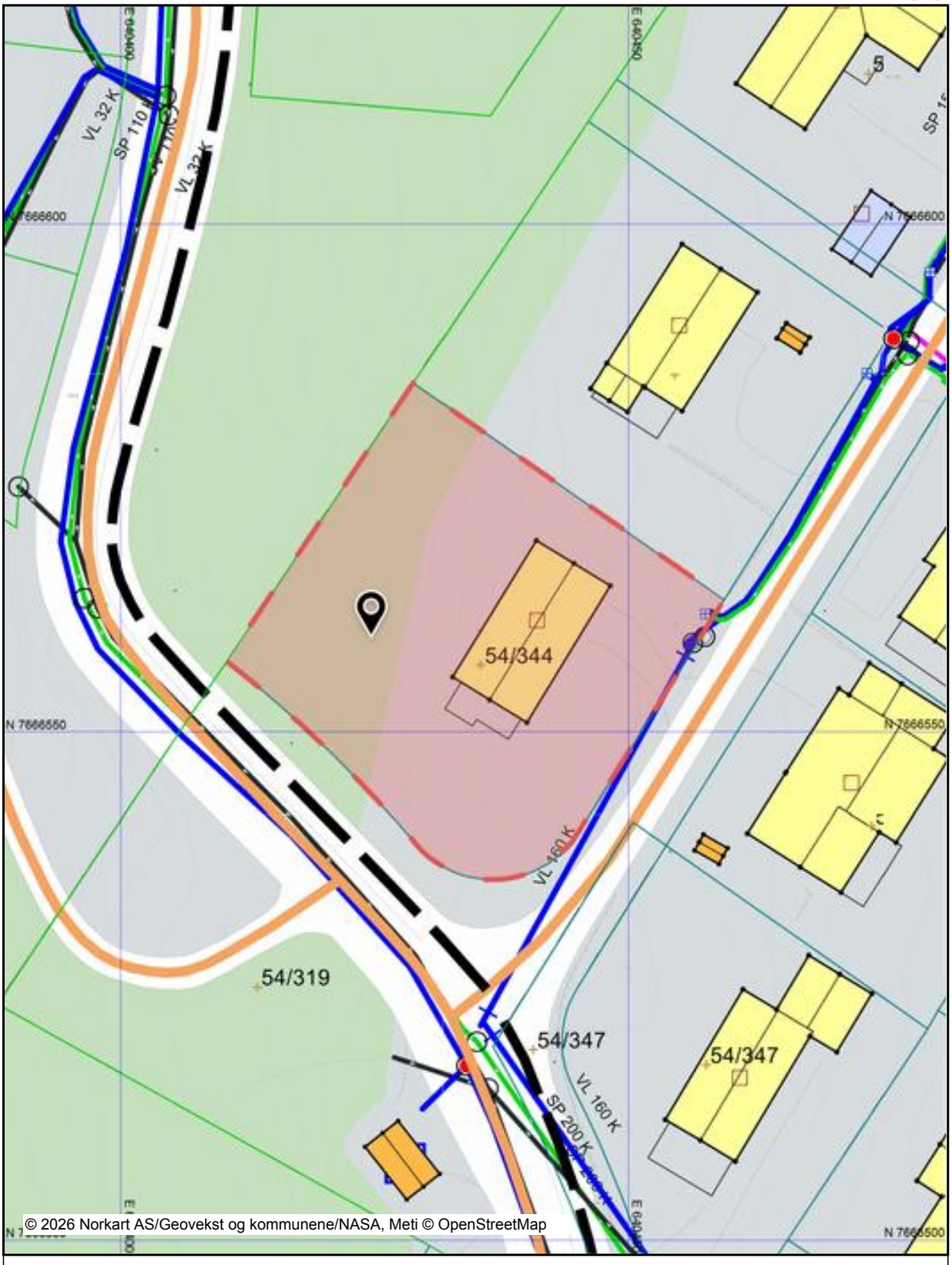
MÅLSELV KOMMUNE
Byggesekretæren
9220 Moen i Målselv

for bygningssjef

Trykksak forbudt.

Situasjonskart

Dato: 29.10.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



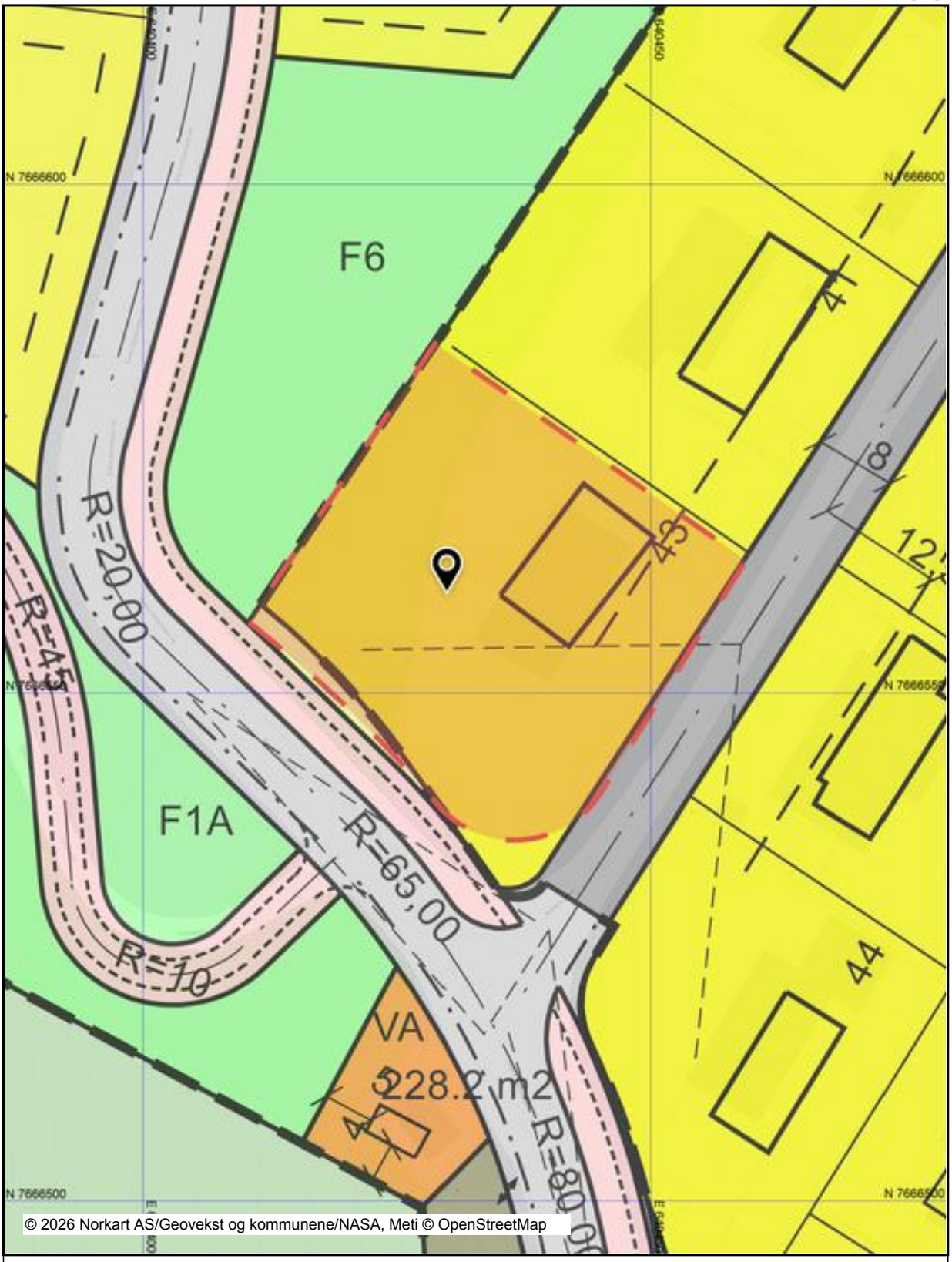
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Reguleringsplan

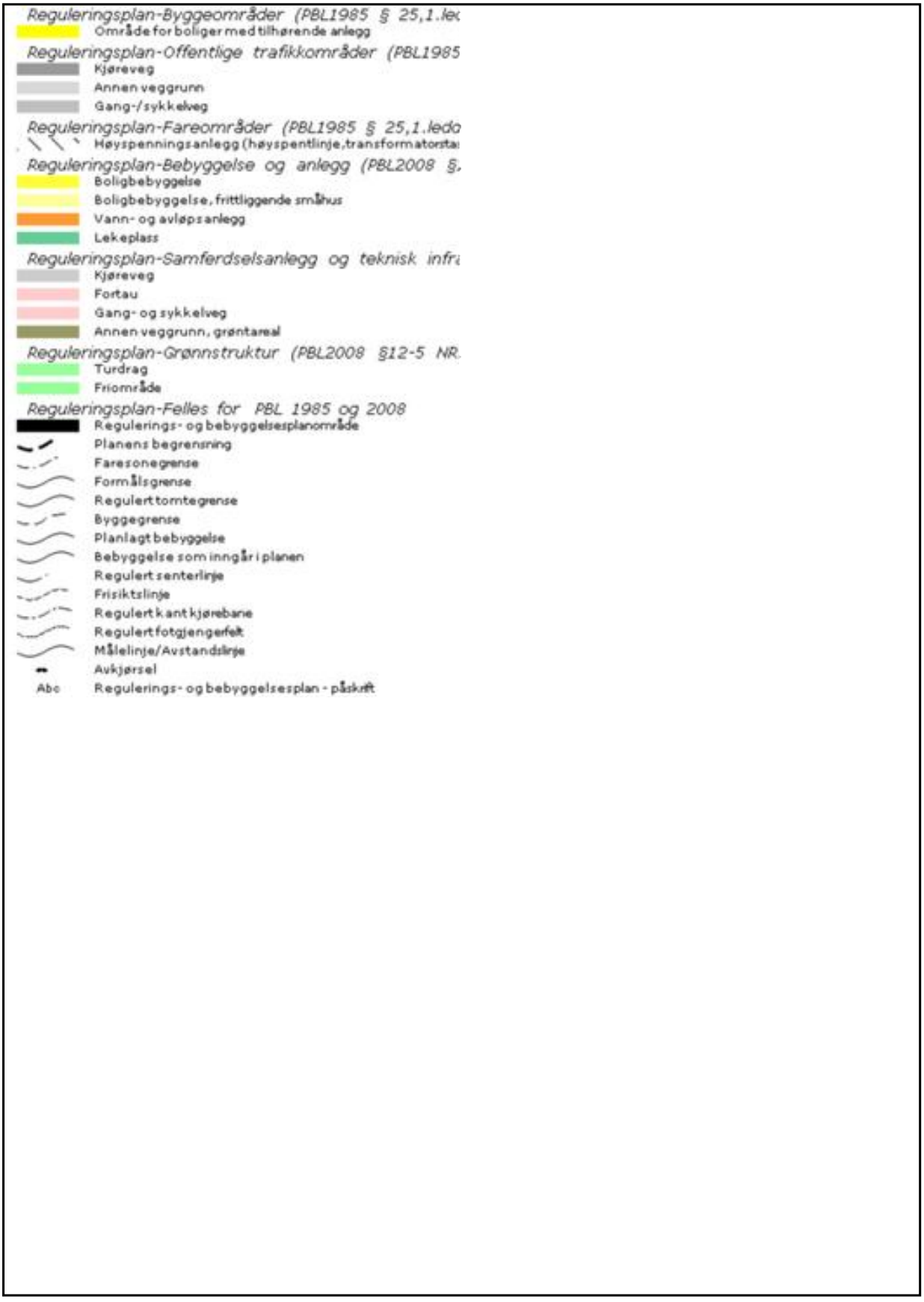
Dato: 29.10.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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 **Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376941**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14855424**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **344**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **227,21**

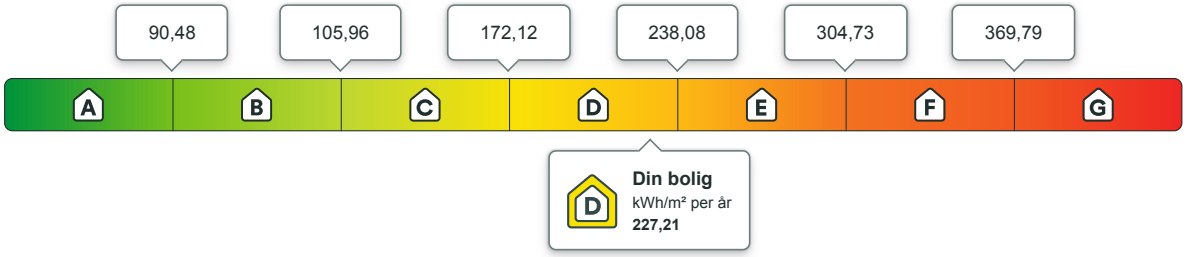
Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
52 964,10	**333,94**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

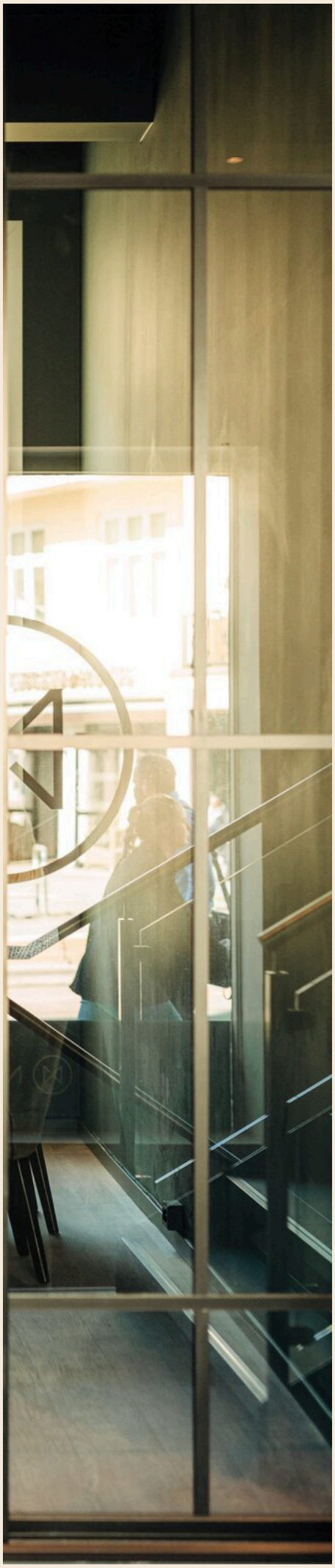
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

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. Ønsker du å sende brev til oss må du sende det til Boks 20, 9305 Finnsnes.

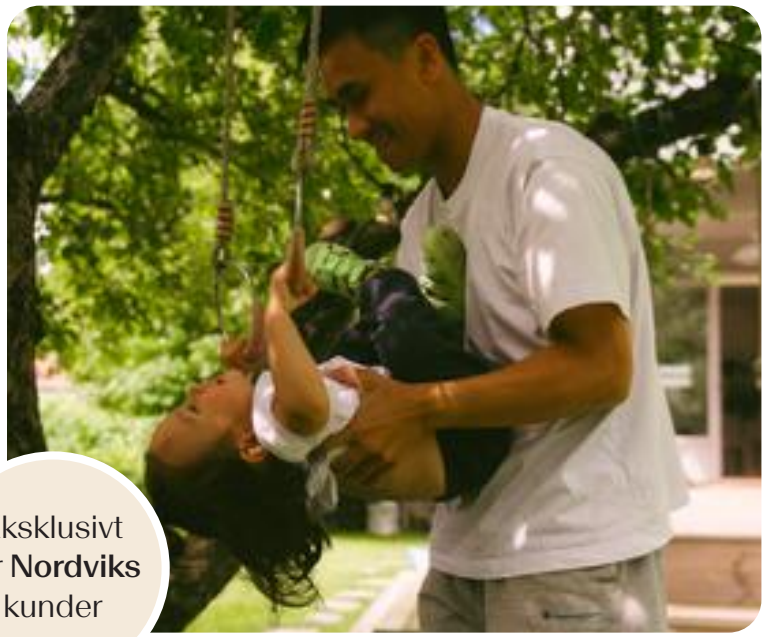


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 28-0078/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Krokbekkveien 64, 9325 BARDUFOSS

Matrikkel: Gnr 54, bnr 344 (ideell andel 1/1) i Målselv kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Finnsnes **Saksbehandler:** Caroline Strand **Telefon:** 901 91 869 **E-post:** c.strand@nordvikbolig.no

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Strand

Fagansvarlig / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869