



aktiv.

Blåklokkeveien 11, 9325 BARDUFOSS

**Stor familiebolig med garasje og
meget fin beliggenhet i etablert
boligfelt - fire soverom, tre stuer.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 132 250,-
Total ink omk.: Kr 4 732 250,-
Selger: Gjermund Hol
Helga Espeland Hol

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 208/255 kvm
Tomtstr.: 870.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 634
Oppdragsnr.: 1901250100

Stor familiebolig med garasje og meget fin beliggenhet i etablert boligfelt - fire soverom.

Enebolig og garasje fra 1998 som idag oppleves som godt vedlikeholdt, med lyse og tidsriktige materialer og fargevalg. Boligen har fin beliggenhet i veletablert boligfelt på Andselv, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Området oppleves som barnevennlig med ingen gjennomgangstrafikk, og kort vei til barnehage. Innholdsrik bolig med hele fire soverom, tre stuer, et bad og stort vaskerom. Stort og praktisk kjøkken med kjøkkenøy og direkte adkomst til kjølerom. I kjelleren er det god plass til oppbevaring i boder og eget rom for garderobe. Pent opparbeidet uteområde med plen og steinbelagt trafikkareale, lader til el-bil i garasje. Skjermet beliggenhet med turterreng like ovenfor boligen, og kort vei til butikk.



Robert Rudnik Fotoljenester

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	65
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 32 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Vindfang, gang, to boder, vaskerom og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, toalettrom, kjølerom, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Tre soverom, bad, tv-stue og bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

2 m² Platting.

1. etasje

27 m² Veranda.

2. etasje

3 m² Veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis skrånende terreng, brosteinsbelagt trafikkareal og er bebygd med enebolig og garasje.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i veietablert boligfelt på Andselv, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Attraktivt boligområde som anses som barnevennlig med ingen gjennomgangstrafikk og gangavstand til barneskole. Kort vei til butikk, Bardufoss flyplass og Polarbadet. Skjermet beliggenhet med turterreng like ovenfor boligen med skuterløypespor for skigåing på vinteren. Til Finnsnes sentrum er det ca 40 minutter, og her finner man alt av bymessige fasiliteter. Fra Finnsnes er det daglige avganger med hurtigbåt til Tromsø og Harstad, samt hurtigruteavløp.

Adkomst

Privat adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjeller er utført med murverk av pusset leca. Plassbygde fundamenter, blanketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Etasjeskille mellom etasjer av bjelkelag av tre. Yttervegg av bingingsverk med liggende trekledning. Veggene består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom. Saltak med to skrå takflater som møtes i et møne. Opplett i midten av huset i forbindelse med loftstue. Gjennomføring i tak for innsug av frisk luft. Pipegjennomføring i tak. Tak tekket med decra. Renner og nedløp i lakkert stål. Takfotbeslag av plast. Vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. Vinduer og dører er av tolags glass. Innvendig trapp av L-trapp med 90-graders sving, tretrapp. Ildsted i stue hovedplan og gang kjellerplan er tilknyttet lecapipe.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder gang, toalettrom, kjølerom, soverom, stue og kjøkken i første etasje. Loftsetasjen inneholder tre soverom, bad, tv-stue og bod. Kjelleretasjen med vindfang, gang, to boder, vaskerom og kjellerstue. På eiendommen står det også en dobbelgarasje.

Standard

Enebolig og garasje fra 1998 som idag fremstår som godt vedlikeholdt. De innvendige overflatene er av lyse og tidsriktige materialer og fargevalg. Boligen inneholder hele fire soverom, tre stuer, et bad og stort vaskerom. Stuen i første etasje har åpen løsning mot kjøkken, noe som gjør det hele til en stor sosial sone. Praktisk L-form som gir en naturlig inndeling av flere soner som sofagruppe og tv-gruppe. God plass til spisegruppe like ved kjøkkenet, og praktisk kjølerom med adkomst fra kjøkken. Stuen har store vindusflater som gir god med naturlig lys og rammer inn en fantastisk utsikt. Fra stuen er det også utgang til solrik veranda. I loftsetasjen er det tre soverom av god størrelse, samt bad og loftstue. Kjelleretasjen inneholder også stue samt garderobe og disponibelt rom.

Kjøkkenet ble renoveret i 2015 og har slette fronter og benkeplate av laminat. Mellom benk og overskap er det montert kitchenboard. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Praktisk oppvaskkum for lettere arbeid. Ventilator montert i skap med utblåsning i vegg. Toalettrom i første etasje ble pusset opp i 2019, og har våtromsplater på veggene, i himlingen er det folierte takplater og på gulvet er det vinylbelegg. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og baderomsinnredning med vask. Badet på loftet har fliser på vegger og gulv, og i taket er det malt trepanel. Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med vask. Vaskerommet i kjelleretasjen har vannbestandige veggplater dekt med glassfiberstrie som ble primet før maling. Gulvet har keramiske fliser, og i himlingen er det montert folierte takplater. Rommet er innredet med underskap og høyskap, utslagsvask montert på vegg. I rommet er det også et dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen grunn belagt med brostein.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe i stue første etasje, vedfyring i kjellergang. Varmekabler i sokkel på gang/entre, vaskerom og kjellerstue. Varmefolie på bad i loftsetasjen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 24 540

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og kloakk.

Formuesverdi primær

Kr 888 912

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 555 648

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 634 i Målselv kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5524/54/634:

13.06.1997 - Dokumentnr: 2612 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5524 Gnr:54 Bnr:629

01.01.2020 - Dokumentnr: 1335022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1924 Gnr:54 Bnr:634

01.01.2024 - Dokumentnr: 816129 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5418 Gnr:54 Bnr:634

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt godkjente byggetegninger på boligen datert 21.05.1997 samt garasje datert 21.05.1997, megler har også mottatt ferdigattest på bolig og garasje datert 06.04.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og kloakk via private stikkledninger. Privat adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er regulert i reguleringsplanen "Krokbekken nord" med formål å etablere boliger.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende utleie, og det er registrert en boenhet i boligen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 115 000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 250

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

Kristina Olise Nyvoll Hansen
Medhjelper
kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no
Tlf: 913 06 713

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

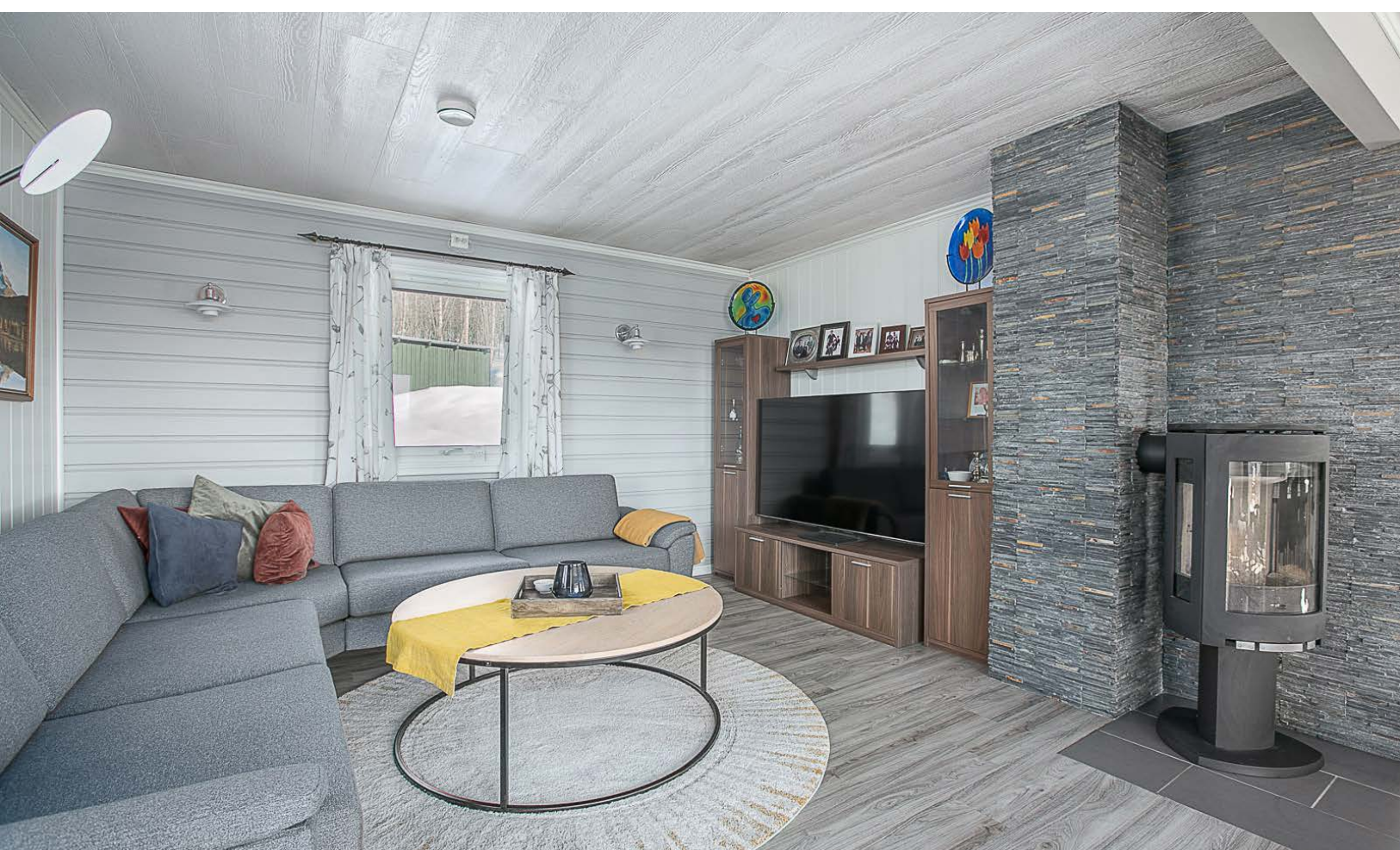
Tlf: 995 13 630

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

Salgsoppgavedato

09.05.2025















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr: 54 Bnr: 634



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 186717

Opprettet: 07.04.2025

Utskrift: 30.04.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

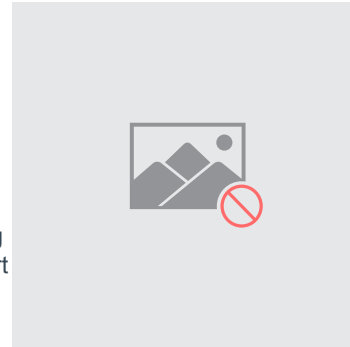
- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tørmrermester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømrer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytteiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Jeg har fått i oppgave å utføre en boligtilstandsrapport for å vurdere den tekniske tilstanden til boligen. Denne rapporten, gir en grundig gjennomgang av boligens ulike bygningsdeler og tekniske installasjoner, og dokumenterer eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold.

Rapporten er spesielt nyttig ved kjøp og salg av bolig, da den gir både selger og kjøper en klar forståelse av boligens tilstand. Dette bidrar til å redusere risikoen for konflikter og reklamasjoner i etterkant av salget.

En boligtilstandsrapport kan også være nyttig for boligeier, for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet i boligen, eller for forsikringsaker.

Forutsetninger

Som takstmann sikrer jeg at nødvendige forutsetninger er oppfylt for å kunne utføre en nøyaktig og rettferdig skadetakst. Jeg har den nødvendige utdanningen, sertifiseringen og erfaringen innen skadevurdering. Vurderingen utføres med full objektivitet og uavhengighet, og all relevant dokumentasjon er innhentet og verifisert. Jeg opprettholder god kommunikasjon med alle involverte parter og benytter moderne teknologi og verktøy for å forbedre nøyaktigheten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 3 stk

Bad - Loftsplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 56 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Loftsplan

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Kjeller

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen
eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2 14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad - Loftsplan

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 07.04.2025

Utskrift: 30.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Sturveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Vaskerom - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3

1 stk

Bad - Loftspan

Overflater - Gulv

100 000,-

Estimerte kostnader på TG3

100 000,-

TG IU

0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gjermund Hol

Rekvirert dato: 11.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Gjermund Hol

Besiktigelsesdato: 07.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Blåklkkeveien 11, 9325 Bardufoss**Kommunnr:** 5524**Kommune:** Målselv

Gnr	Bnr
54	634

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Målselv kommune med gårdsnummer 54 og bruksnummer 634. Den har et areal på 870,9 m², med et historisk oppgitt areal på 871,1 m². Eiendommen er tinglyst og har koordinatene 7667244, 641035 (32633). Det er ingen festegrunner, seksjonering, grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnerverv eller krav om jordskifte knyttet til eiendommen.

Adressen til eiendommen er Blåklkkeveien 11, 9325 Bardufoss, som ligger i grunnkretsen Andslimoen, kirkesoknet Målselv og valgkretsen Fagerlidal.

På eiendommen finnes det to bygninger: en enebolig (byggningsnummer 20520949) og en garasje/uthus/anneks til bolig (byggningsnummer 20520957). Begge bygningene er tatt i bruk, men ingen av dem er registrert som SEFRAC eller fredet. Eneboligen er klassifisert som bolig, mens garasjen/uthuset/annekset er klassifisert som "annet som ikke er næring".

Eiendomsteigen har et areal på 870,9 m² og deler de samme koordinatene som eiendommen.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema Eierskifte	04.04.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Egenerklæringsskjema BMTF	04.04.2025	Skjemaet inneholder en rekke spørsmål som selgeren må besvare om boligens tilstand.
Samsvarserklæring EL	02.06.2016	Dok. EL-montasje varmepumpe.
Samsvarserklæring EL	10.09.2021	Dok. EL-montasje billader.
EL-tilsyn	13.04.2018	Tilsynsrapport EL
Samsvarserklæring EL	12.06.2018	Dok. EL-utførelse av feil og mangler etter EL-tilsynsrapport.
Kontrollerklæring vedovn	07.05.2015	Dok. montasje vedovn.

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Kontroll fukt bolig ved hulltaking	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktskanner	3D punktskanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer
Termografikameraer	For å oppdage varmelekkasjer eller fuktproblemer som kan påvirke byggekvaliteten

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	870
Type tomt:	-
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Blåklukkeveien 11 i Målselv ligger i et naturskjønt område med vakker utsikt og rolige omgivelser. Eiendommen er ideell for de som ønsker å bo nær naturen, med gode turmuligheter og tilgang til friluftsliv. Tomten er godt plassert med enkel tilgang til lokale fasiliteter og Bardufoss sentrum.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1998	2014	Utskifting dører
	2015	Nytt kjøkken
	2015	Montasje av nytt ildsted
	2019	Utskifting av vindu

Kommentar til bygning

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og utbedringer må regnes med i tiden som kommer. Dette kan inkludere alt fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger, avhengig av boligens tilstand og eierens ønsker. For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler, henvises det til den vedlagte rapporten, som gir en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Kjelleretasje	72	2
Hovedetasje	81	27
Loftetasje	55	3
Sum:	208	32
Sum BRA:	208	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Vf, Gang, Bod x 2, Vaskerom, Kjellerstue TBA: Platting
Hovedetasje	BRA-i: Gang, Wc, Kjøl, Sov, Stue, Kjøkken TBA: Veranda
Loftetasje	BRA-i: Sov x 3, Bad, Tv-stue, Bod TBA: Veranda

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	47
Sum BRA:	47

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Garasje

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Støttemur av formstøpte steinprodukter.

Tanker for avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmuren viser mindre eller moderate avvik som er typiske for normal slitasje. Det er ingen umiddelbare behov for utbedring eller utskifting. Avvikene kan inkludere små sprekker i murverket som ikke påvirker strukturell integritet, lett misfarging eller overfladisk skade på overflaten, og mindre forskyvninger som ikke utgjør en risiko for stabiliteten.

TG 2

Terrengforhold

Der er lite / dårlig fall eller flatt ut fra bygningen på baksiden.

Årsak / Konsekvens:

Lite eller dårlig fall, eller flatt terreng ut fra bygningen på baksiden, kan føre til vannansamling, fuktproblemer, mugg, råte, erosjon, frostskafer og økte vedlikeholdskostnader. Årsakene kan være feil i konstruksjonen, manglende planlegging, eller naturlige forhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å planere terrenget rundt bygningen slik at det har tilstrekkelig fall, minst 1:50, i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene til offentlig vann og avløp ble bygget i 1998, men det finnes ingen tilgjengelig dokumentasjon eller informasjon om deres tilstand. Dette gjør det utfordrende å vurdere den tekniske graden nøyaktig.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og inspeksjon kan føre til lekkasjer, tilbakeslag, vannskader, kostbare reparasjoner, forurensning av jord og vann, driftsforstyrrelser, og økte kostnader ved inspeksjon av gjenfylte kabeltraséer.

Anbefalt tiltak:

For å unngå disse konsekvensene, anbefales det å utføre regelmessige inspeksjoner og sikre god dokumentasjon av stikkledningene. Dette vil bidra til å oppdage problemer tidlig og sikre en effektiv og kostnadseffektiv vedlikehold.

Bilder



Der er lite / dårlig fall eller flatt ut fra bygningen på baksiden.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Kjeller er utført med murverk av pusset leca. Tradisjonelt og solid utseende.
Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 2

Grunnmur

Vertikale sprekker i mur mot terreng kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.
Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling.

Årsak / Konsekvens:

Vertikale sprekker i mur mot terreng kan skyldes setninger, manglende armering, eller temperaturbevegelser. Disse sprekkenes svekker murens struktur og kan føre til fuktproblemer. Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling på grunn av manglende vedlikehold eller feil installasjon. Konsekvensene er fuktinntrengning, redusert levetid, og estetiske problemer.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre vertikale sprekker i mur mot terreng, bør du vurdere å forsterke muren med armering og sikre god drenering rundt fundamentet. Dette vil redusere risikoen for setninger og fuktproblemer. Når lecavegg mangler tilstrekkelig behandling, anbefales det å påføre fiberpuss og fibernett for å beskytte mot fukt og forbedre veggens levetid. Regelmessig vedlikehold er også viktig for å unngå fremtidige skader.

Bilder



Vertikale sprekker i mur mot terreng kan indikere setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.



Lecavegg mangler tilstrekkelig behandling.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på utvendig drenering og utilfredsstillende bortledning av vann på grunn av terrengforhold kan føre til vannansamling rundt muren. Dette kan resultere i fuktproblemer, skader på murens struktur, og potensielle sprekker.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre dreneringen og bortledningen av vann, kan du installere utvendig drenering samt korrigerer terreng. Dette vil redusere risikoen for vannansamling og fuktproblemer rundt muren.

Bilder



Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Murverk av pusset lecastein. Tradisjonelt og solid utseende, ofte brukt i klassiske og historiske bygninger.

Yttervegg av bindingsverk med liggende trekledning. Veggens består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre. Bindingsverk er en populær metode på grunn av sin fleksibilitet og effektivitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Ytterveggen oppfyller nødvendige krav til varmeisolasjon, fuktbeskyttelse, lyd- og brannbeskyttelse. Dette innebærer at veggens er bygget med materialer og metoder som sikrer god isolering, tetting ved hjørner og gjennomføringer, samt beskyttelse mot fukt og andre miljøpåvirkninger.

TG 1

Kledning

Kledningen har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. Den beskytter bygningen effektivt mot vær og vind.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. Vinduene og dørene i boligen er utstyrt med tolags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset. 4 vinduer fra byggeår, resten fra 2019. Ytterdør bakside fra byggeår. Ytterdør hovedinngang fra 2012. Balkongdør stue fra 2019. Balkongdør loft fra 2019.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene kan føre til at vann trenger inn, noe som kan resultere i fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

For å sikre tilstrekkelig klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene og dørene, kan du justere eller bytte ut beslagene. Dette vil forhindre vanninntrenging og beskytte konstruksjonen mot fuktskader.

Bilder

Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra loftstue. En utvendig trapp av tre fra veranda ved stue gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Veranda har mindre eller moderate avvik, som inkluderer normal slitasje uten behov for umiddelbare tiltak. TG1 indikerer at verandaen er i god stand og fungerer som den skal, men det kan være noen mindre tegn på bruksslitasje.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er etablert terrasse ved inngangsparti.

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting har mindre eller moderate avvik, som inkluderer normal slitasje uten behov for umiddelbare tiltak. TG1 indikerer at plattingen er i god stand og fungerer som den skal, men det kan være noen mindre tegn på bruksslitasje.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene. Det er etablert opplett i midten av huset i forbindelse loftstue.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er i god stand med mindre avvik som svanker og svai. Fuktskjolder er til stede, men ikke alvorlige. Ingen tegn til mugg eller råte. Ventileringen fungerer godt, uten kondens- eller fuktproblemer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er gjennomføring i tak for innsug av frisk luft.
Det er pipegjennomføring i tak.
På taket er det tekket med decra.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Undertaket, lektene og yttertekkningen på taket er i god stand med mindre avvik. Helningen sikrer god drenering, og overganger er godt utført. Materialvalget er passende for funksjon og estetikk.

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangerne og skorsteinen på taket er i god stand. Utførelsen sikrer god funksjon, og utformingen er godt tilpasset bygningens estetikk. Materialvalget er passende for både funksjon og utseende.

TG 2

Skorsteiner over tak

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Manglende pipehette kan føre til at regnvann og fuktighet trenger ned i pipa, noe som kan resultere i fuktskader, redusert levetid for skorsteinen, og økt risiko for mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre fuktskader og øke skorsteinens levetid, bør du installere en pipehette. Dette vil beskytte mot regnvann og fuktighet, og redusere risikoen for mugg og råte.

Bilder



Manglende pipehette.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takfotbeslag av plast.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er fagmessig utført med kontrollert bortledning av vann fra tak. Systemet er i god stand og fungerer som det skal.

TG 1

Beslag

Beslagene som tilhører renner og nedløp er fagmessig utført med kontrollert bortledning av vann.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, som er konstruert med solide murkonstruksjoner i vegger, gulv og tak. Innvendig er det gjort påføring på veggene, oppføring av gulvet og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflate gulv har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater vegger har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Overflate himling har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Konstruksjonene er i god stand. Materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ventilasjonen for rom med varig opphold er tilfredsstillende med avtrekk og tilluft som oppfyller gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Systemet sikrer god luftkvalitet og effektiv luftutveksling.

Bad Loftsplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet fra 1998 har keramiske fliser på både vegger og gulv, samt malt trepanel i taket. Det er utstyrt med et badekar, et gulvmontert toalett med synlig sistene, og en baderomsinnredning som inkluderer vask og oppbevaringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Når våtrom ikke har fall til sluk, kan vann samle seg på gulvet. Dette kan føre til vannskader, mugg og sopp, som igjen kan svekke bygningens struktur og kreve kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre eksisterende våtrom uten fall til sluk, må man gjennomføre flere tiltak. Først må man justere gulvet for å skape tilstrekkelig fall mot sluket. Dette innebære å legge nytt gulvbelegg eller fliser med riktig helling. Vurder behovet for total renovering.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater vegger har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon. Alder på membran tilsier tiltak i nær fremtid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker. Skjult membran gjør det vanskelig å oppdage feil. Membranen under de keramiske flisene på badet har passert halvveis av sin forventede levetid.

Anbefalt tiltak:

Våtrommets tettesjikt/membran bør skiftes ut. Det er viktig å dokumentere membranens tilstedeværelse i sluk og sikre at den er korrekt installert. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av membranen bør utføres for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader. Ved å følge disse tiltakene kan man sikre våtrommets funksjonalitet og forhindre kostbare reparasjoner og helseproblemer.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer. Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1**Ventilasjon**

Ventilasjonen på badet viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll av tilliggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator. Konstruksjonene er i god stand, og materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

Bilder

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet har vannbestandige veggplater dekt med glassfiberstrie som ble primet før maling påført. Gulvet er dekket med keramiske fliser. Himlingen er montert med folierte takplater. Rommet er innredet med underskap og høyskap, og det er en utslagsvask montert på veggen. I tillegg finnes det et dusjkabinett og en varmtvannsbereder. Vaskerommet er tilrettelagt med strøm og avløp for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det påvist bom (hulrom) under fliser.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Bom under fliser oppstår ofte på grunn av dårlig limdekning eller feil påføring, og kan føre til at flisene løsner og sprekker.

Anbefalt tiltak:

Hulrom under fliser skyldes ofte dårlig limdekning og kan føre til at flisene løsner. Injiser lim under flisene eller legg dem på nytt med riktig teknikk.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater vegger har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 2

Overflater - Himling

Fuktskjolder ved avtrekk tak.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskjolder rundt ventil i taket på vaskerommet kan skyldes dårlig ventilasjon, lekkasjer eller kondens. Dette kan føre til mugg og sopp, skader på byggematerialer og estetiske problemer.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre utvikling av fuktskjolder rundt ventil i taket på vaskerommet, bør du sørge for god ventilasjon ved å installere eller oppgradere ventilasjonssystemet. Kontroller og reparer eventuelle lekkasjer i rør og tak. Reduser kondens ved å bruke avfukter og holde rommet godt oppvarmet.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Alder på membran tilsier tiltak i nær fremtid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker. Skjult membran gjør det vanskelig å oppdage feil. Membranen under de keramiske flisene på badet har passert halvveis av sin forventede levetid.

Anbefalt tiltak:

Vurder behovet for total renovering.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer. Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1**Ventilasjon**

Ventilasjonen på badet viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr, armaturer og innredning på badet viser normal bruksslitasje og er i god stand. Det er ikke synlige skader eller lekkasjer, og alle funksjoner fungerer som de skal. Armaturene er rene og fri for korrosjon, med tilfredsstillende vannstrøm. Innredningen, inkludert skap og hyller, har mindre riper og flekker, men ingen betydelige skader.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Kontroll av tilleggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator. Konstruksjonene er i god stand, og materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

Bilder



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.



Våtsone vegg er ikke etablert.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør.



Fuktskjolder ved avtrekk tak.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettet ble pusset opp i 2019 med våtromsplater på veggene, folierte takplater i himlingen, og vinylbelegg på gulvet. Det gulvmonterte toalettet har en synlig susterne, og baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Dette gir et moderne og funksjonelt toalett.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Overflater gulv har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflater vegger har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflater himling har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft i toalettrom.

Årsak / Konsekvens:

Uten gjennomstrømning av luft blir luften stillestående, noe som kan forårsake kondens og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

For å forbedre luftkvaliteten på toalettrommet, bør en god luftgjennomstrømning sikres. Dette vil fjerne fuktighet og lukt, forhindre kondens og fuktskader, og skape et sunnere innemiljø.



TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Vegger: tapet, smartpanel, badromplater, keramsike fliser, trepanel,

Himling: folierte takpanel, trepanel, folierte takplater og tapet.

Gulv: keramiske fliser, vinylbelegg, vinylkork og laminat.

Vurdering / Avvik

TG 1

Bygningsdelene som ikke er omtalt i andre rom har normal bruksslitasje og er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renovert i 2015 og har moderne innredning med slette fronter og laminat benkeplater. Det er en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det kitchenboard. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp. Ventilatoren er montert i et skap med utblåsning i veggen, som sikrer god luftkvalitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer. Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenavtrekket viser tegn til normal bruksslitasje. Det fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

TG 1**Innredning**

Kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje og er i god stand. Skap og skuffer har ingen synlige skader eller løse deler, og hengsler og skuffeskinner fungerer som de skal. Benkeplaten har mindre riper og flekker, men ingen betydelige skader. Hvitevarene fungerer som forventet uten synlige tegn til feil. Vasken og armaturen er i god stand uten lekkasjer eller korrosjon, og vannstrømmen er tilfredsstillende.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren og hovedetasje er av bjelkelag. Hovedetasjen og loft er konstruert med et bjelkelag. Bjelkelaget og oppføring består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre. Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

TG 1**Gulv på grunn**

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

En L-trapp har en 90-graders sving.. Den er laget av tre, som gir et varmt og naturlig utseende, samtidig som det er robust og holdbart.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Den innvendige trappen er utstyrt med håndløper/rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ingen skader på håndløperen/rekkverket, og innfestingen er i orden.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue hovedplan og gang kjellerplan er tilknyttet lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildstedet er installert i henhold til tilgjengelighets- og avstandskrav. Det er ingen sprekker mellom ildstedet og skorsteinen, og det er ingen synlige skader. Tilstanden er god, og ildstedet fungerer som det skal.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Årsak / Konsekvens:

Avstand under 300 mm mellom feieluke og brennbart materiale øker brannfaren og kan føre til skader på eiendom. Manglende oppfyllelse av sikkerhetskrav kan resultere i fyringsforbud.

Anbefalt tiltak:

For å oppfylle sikkerhetskravene, sørg for minst 300 mm avstand mellom feieluke og brennbart materiale. Alternativt kan du dekke til brennbart materiale med ubrennbart materiale eller montere sotlukestein for å redusere avstandskravet.

Bilder



Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet. Når du kommer opp trappen, finner du loftstue som gir tilgang til de ulike delene av loftet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er generelt i god stand og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Visuell inspeksjon tilsier at det ikke foreligger utfordringer med statikk for bygningsdelen. Taksmannen vurderer loftet til å tåle den vekten den er beregnet for.

Statikk er vanskelig å sjekke i all den tid konstruksjonen er lukket.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Ventilasjonen i rommet for varig opphold viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene iht. ti-prosent regelen.

Takhøyde

Takhøyde målt til 2387 i kjeller, 2384 i hovedplan og 2383 på loft, og er iht. kravene. For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Det er likevel verdt å nevne at en takhøyde på kun 2,0 meter kan oppleves som lavt, og for trivsel og komfort anbefales en takhøyde på 2,4 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Gulvet på grunn er konstruert med en solid betongplate og fuktsperre. Det foreligger ingen informasjon om radonsperre.

Vurdering / Avvik**TG 1****Radon**

Det er ikke krav om radonmålinger for denne boligen, og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre. Kravet til radon kom først med TEK10, og gjelder derfor ikke for denne boligen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Boligen ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Kjølebod

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflater gulv har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflater vegger har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Overflater himling har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Det foreligger ingen informasjon om oppbyggingen av konstruksjonen for kjøleboden.

Årsak / Konsekvens:

Manglende informasjon om oppbyggingen av kjøleboden kan føre til usikkerhet om kvalitet og holdbarhet, vanskeligheter med vedlikehold, og økt risiko for skader.

Anbefalt tiltak:

For å sikre kjøleboden, anbefales det å utføre en nærmere inspeksjon, skaffe nødvendig dokumentasjon om oppbyggingen, og oppgradere konstruksjonen hvis det avdekkes mangler.

TG 1

Tekniske anlegg

Det tekniske anlegget til kjøleboden har vært vedlikeholdt med nødvendig service. Siste service ble gjennomført i 2021.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Mekanisk ventilasjon og luft til luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekranen er i god stand og fungerer som den skal.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Stakeluku er tilgjengelig i kjelleren.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Varmtvannsbereder er fra 1998 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er koblet med stikkontakt, noe som medfører fare for varmgang. Krav til fast tilkobling kom ikke før 2010. Berederen er fra 1998 og bør byttes ut, da blandeventiler og varmekolbe har nådd sin pensjonsalder.

Anbefalt tiltak:

Bytt stikkontakten til fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang. Vurder å bytte ut varmtvannsberederen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonssystemet er klassifisert som TG1, noe som indikerer at det er i utmerket stand. Systemet fungerer som tiltenkt og sikrer god luftkvalitet i bygningen. Det er gjennomført regelmessig service på ventilasjonsanlegget, og alle komponenter er intakte og opererer effektivt.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpen fungerer som tiltenkt, uten skader. Støynivået er på et akseptabelt nivå, og varmepumpen gir effektiv oppvarming og kjøling. Service ble gjennomført i 2023.

Bilder



Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).



Berederen er fra 1998 og bør byttes ut, da blandeventiler og varmekolbe har nådd sin pensjonsalder.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Den frittstående garasjen er klassifisert som TG1, noe som indikerer at den er i god stand. Bygget er oppført i henhold til gjeldende krav og forskrifter, og viser ingen tegn til betydelig slitasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1998	Årstall når anlegg ble installert.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

Blåkllokkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 07.04.2025
Utskrift: 30.04.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2018	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsgraden for elektrisk anlegg indikerer at anlegget er i god stand med mindre eller moderate avvik.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:

Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.

Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:

Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.

Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Blåkllokkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 07.04.2025
Utskrift: 30.04.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkere, som er viktige komponenter i brann-sikkerheten. Brannvarslere gir tidlig varsling ved brann, noe som er kritisk for å kunne reagere raskt. Slukkeutstyr som pulverapparater eller brannslanger kan bidra til å begrense brannen før den sprer seg

Teknisk beregning

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 07.04.2025
Utskrift: 30.04.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	5 223 440,-	1 402 494,-	100 000,-	3 720 946,-
Garasje	393 497,-	105 654,-	0,-	287 843,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 082 797,-			1 082 797,-
Sum	6 699 734,-	1 508 148,-	100 000,-	5 091 586,-

Kommentar til teknisk beregning

For å beregne fradrag for alder på bygg, finner vi først den tekniske verdien av bygningen. Den tekniske verdien er basert på hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag, med dagens lover, forskrifter og byggekostnader.

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

Alder: Antar at bygningen har en levetid på 60 år. Fradraget for alder beregnes som en lineær reduksjon basert på alder.

Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.

Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.

Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

Disse fradragene gir en justert teknisk verdi som reflekterer bygningens nåværende tilstand og alder.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk. Tegningene harmonerer med det som er byggesøkt, og vi kan bekrefte at de samsvarer med de godkjente planene.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Den frittliggende, store garasjen gir ekstra lagringsplass og fleksibilitet, noe som er en stor fordel. Tomten har en fin størrelse, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært flere salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et godt grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt og er godt ivaretatt. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Blåklukkeveien 11 i Målselv ligger i et naturskjønt område med vakker utsikt over det omkringliggende landskapet. Området er preget av rolige omgivelser og nærhet til naturen, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Her finner du flotte turmuligheter både sommer og vinter, med stier og løyper som passer for alle nivåer.

Nærområdet byr på gode fasiliteter, inkludert skoler, barnehager, og butikker, som gjør det praktisk for familier. Bardufoss sentrum ligger i kort avstand, og her finner du et bredere utvalg av tjenester og aktiviteter. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 07.04.2025

Utskrift: 30.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Målelva	0,0 km	Popylær elv for fiske av laks.
Målselvfossen	0,0 km	Populært turistmål.
Målselv Fjellandsby	0,0 km	Skianlegg som tilbyr alpint, langrenn og andre vinteraktiviteter.
Rundhaug Gjestegård	0,0 km	Historisk gjestegård som tilbyr overnatting og servering.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen "Krokbekken nord" har som formål å etablere boliger. Planen er identifisert med nummer 0057 og gjelder for området på grunnen og vannoverflaten. Den har status som endelig vedtatt arealplan og ble vedtatt 23. mai 1996, med lovreferanse til Plan- og bygningsloven av 1985.

Disse reguleringsmessige forholdene gir en omfattende ramme for hvordan eiendommen kan utvikles og brukes. Planbestemmelsene i både kart og tekst gir detaljerte retningslinjer for byggehøyder, utnyttelsesgrad, og andre relevante forhold som sikrer at utviklingen skjer i tråd med kommunens overordnede planer og mål.

Eiere må forholde seg til offentlige reguleringer og følge nabolovgivning, som for eksempel grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Rettigheter

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Det er registrert heftelser på eiendommen i form av pant. Det er ikke registrert hjemmelsdokument.

Blåklukkeveien 11

9325 Bardufoss

Gnr.: 54 Bnr.: 634

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 07.04.2025
Utskrift: 30.04.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Smørblomstveien 7, 9325 BARDUFOSS	164 m ²	18.09.2023	3 550 000,-	22 882,-	2007	4 stk
Venstad 8, 9325 BARDUFOSS	150 m ²	13.01.2025	2 650 000,-	18 000,-	1990	4 stk
Tiurveien 16, 9325 BARDUFOSS	168 m ²	24.06.2022	4 350 000,-	20 572,-	2011	4 stk
Olea Borgestd vei 12, 9325 BARDUFOSS	135 m ²	01.02.2024	4 250 000,-	30 197,-	2003	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste fire årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Størrelsen og utformingen av boligen spiller en viktig rolle i markedsvurderingen. En romslig bolig med en funksjonell og moderne utforming vil ofte vurderes høyere enn mindre og mindre funksjonelle boliger.

Beliggenheten av tomten og solforholdene har stor innvirkning på boligens verdi. En bolig med god beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold vil ofte være mer attraktiv for kjøpere.

Generelle markedsforhold, som økonomisk situasjon, rentenivå og etterspørsel etter boliger i området, vil også påvirke markedsvurderingen. I et marked med høy etterspørsel og lavt tilbud, kan prisene stige betydelig.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 700 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 30.04.2025

Sted - Dato

Raymond Meier

Digitalt underskrevet av Raymond
Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no,
O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Årsak: Underskrift
Dato: 2025.04.30 07:08:34+02'00'

RAYMOND MEIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250100	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helga Espeland Hol	Gjermund Hol
Gateadresse	
Blåkllokkeveien 11	
Poststed	Postnr
BARDUFOSS	9325
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6319316

Document reference: 1901250100

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tidligere skjedd vanninntrengning i garasjebod

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av varmepumpe og ny stikk til stekeovn/mikro ifm endring på kjøkkeninnredning.

Arbeid utført av

IKW-elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring kjøkken og varmepumpe.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av EI-tilsyn i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert el.bl lader i garasjen av autorisert personell; HK Sørensen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1901250100

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt inn varmekabel i vannrør som fører inn til boligen.

Dokumenter

[Samsvarserklæring - El-bil lader.pdf](#)

Document reference: 1901250100

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helga Espeland Hol	5d666a572dac1b4cf61eeaf7 2a8b89b1590140a3	16.04.2025 07:53:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Hol	e106e9a4681f0d669d6f76d 588f69130d7b0a48c	16.04.2025 07:50:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1901250100

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5524 - MÅLSELV
Gårdsnummer: 54
Bruksnummer: 634

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2025 kl. 14:51

Produsert av: Albina Burenkova - Målselv

Attestert av: Målselv kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 05.06.1997
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 54 / 634	870,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160566	HOL GJERMUND		BLÅKLOKKEVEIEN 11 9325 BARDUFOSS	1 / 2
Hjemmelshaver		210666	HOL HELGA ESPELAND		BLÅKLOKKEVEIEN 11 9325 BARDUFOSS	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7667245	641035		870,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5524 - 54/634		
		Omnummerert fra:	5418 - 54/634		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	5418 - 54/634		
		Omnummerert fra:	1924 - 54/634		

22.04.2025 14:51

Matrikelbrev for 5524 - 54 / 634

Side 2 av 8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	05.06.1997				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1924 - 54/629	-871,1	
		Mottaker	1924 - 54/634	871,1	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	22.09.2020 2020/940	Tinglyst		23.09.2020	havasara 22.09.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5418 - 54/15	-984 546	
		Mottaker	5418 - 54/960	984 546	
		Berørt	5418 - 54/10	0	
		Berørt	5418 - 54/73	0	
		Berørt	5418 - 54/629	0	
		Berørt	5418 - 54/630	0	
		Berørt	5418 - 54/634	0	
		Berørt	5418 - 54/635	0	
		Berørt	5418 - 54/638	0	
		Berørt	5418 - 54/643	0	
		Berørt	5418 - 54/644	0	
		Berørt	5418 - 54/645	0	
		Berørt	5418 - 54/695	0	
		Berørt	5418 - 54/721	0	
		Berørt	5418 - 54/724	0	
		Berørt	5418 - 54/729	0	
		Berørt	5418 - 54/749	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Blåkløkkeveien	1088	11		Grunnkrets:	0201 Andslimoen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	3 Fagerlidal	
			7667244	641035	Kirkesokn:	11030701 Målselv	
					Postnr.område:	9325 BARDUFOSS	
					Tettsted:	8085 Andselv	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 520 949	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	225	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	21.05.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	30.07.1997
	Nord: 7667247 Øst: 641034	Bruksareal totalt:	225	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	20.04.1998
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	14				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0	14	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1088 Blåkløkkeveien 11	H0101	Bolig	225	7	Kjøkken	2	3	54/634

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOL GJERMUND		

Bygningsnr: 20 520 957
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7667237 Øst: 641045
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 50
 Bruksareal totalt: 50
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 21.05.1997
 Igangsettingstillatelse: 30.03.1998
 Tatt i bruk: 01.04.1998
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

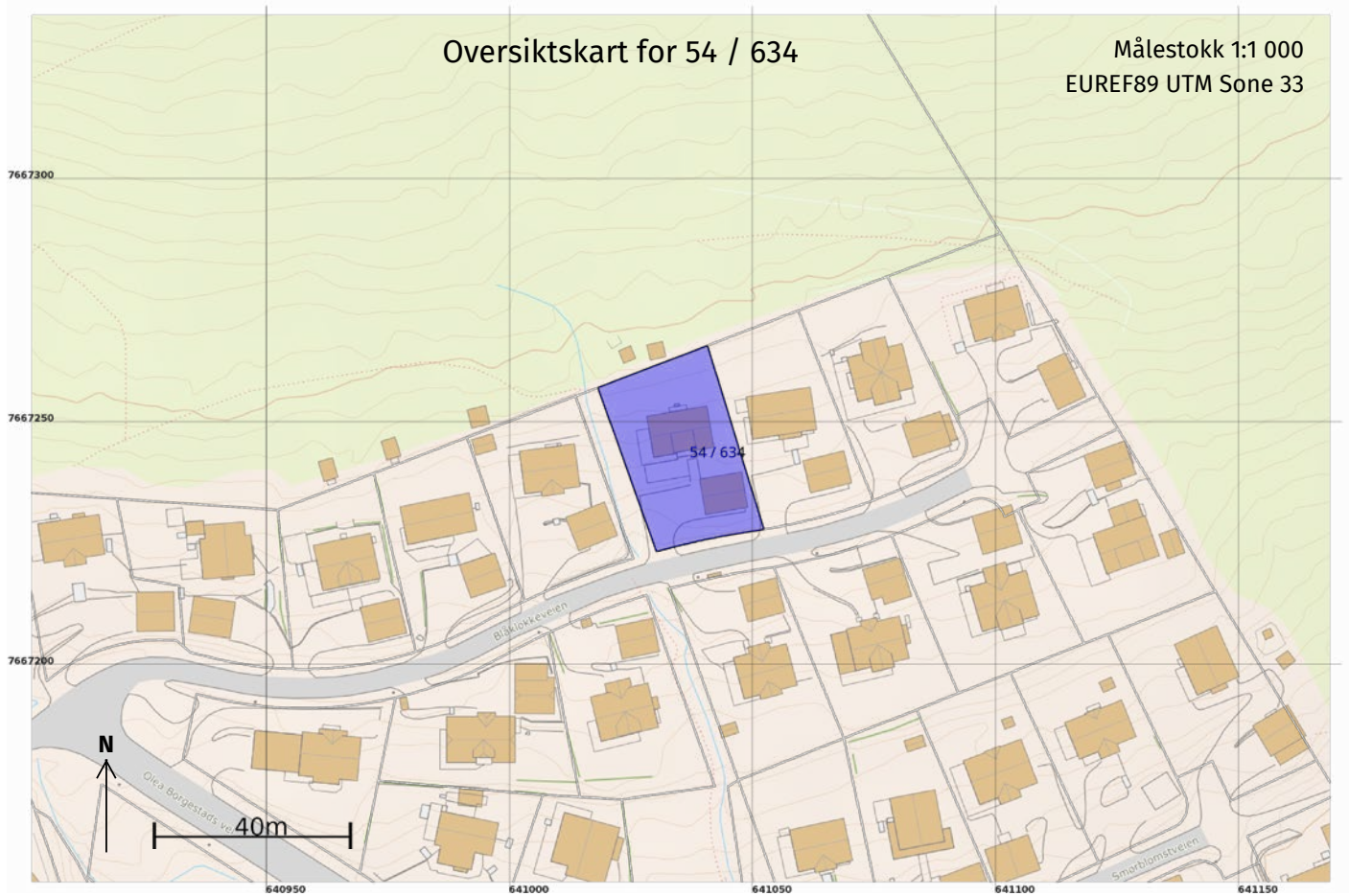
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	54/634	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOL GJERMUND		

Oversiktskart for 54 / 634

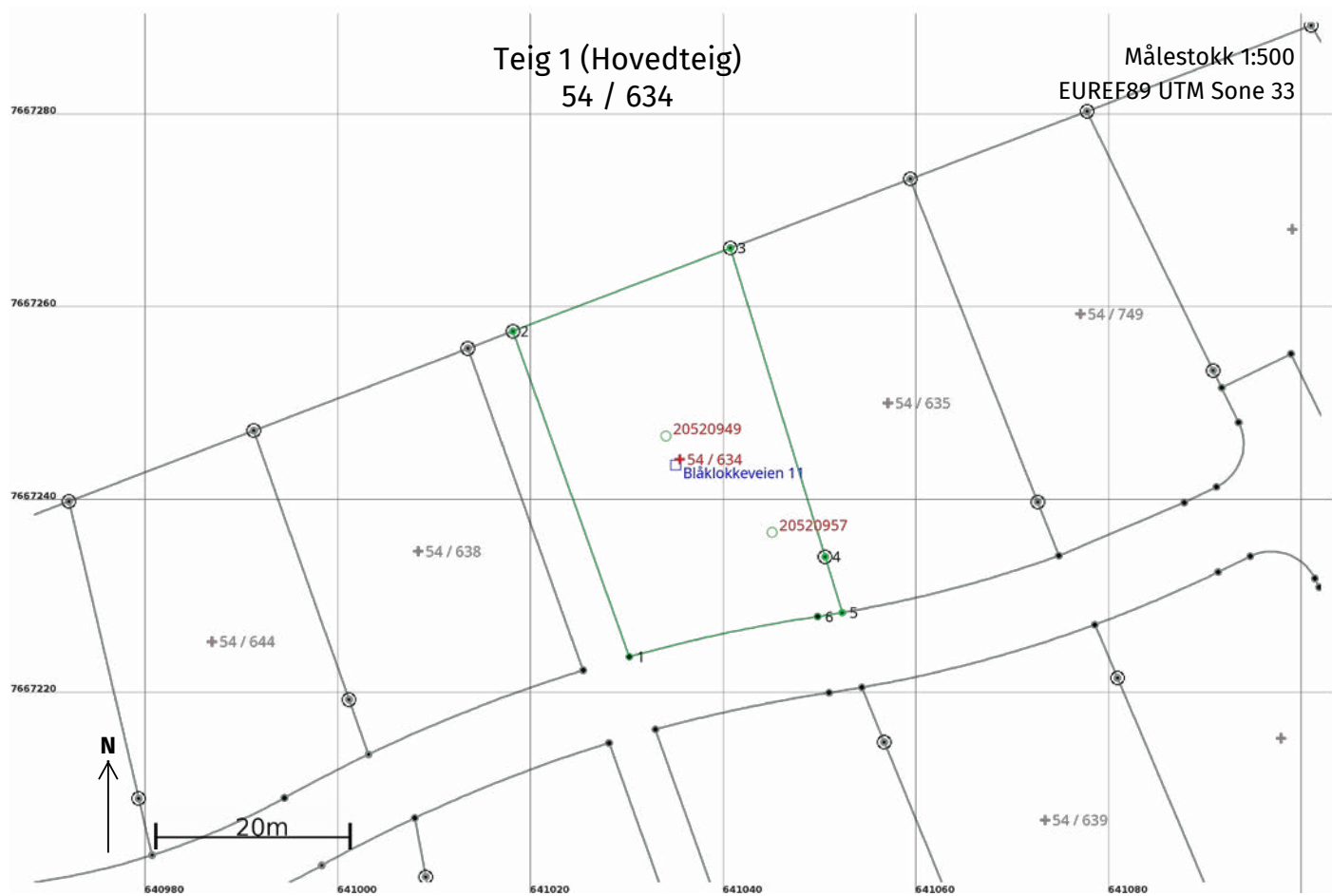
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



22.04.2025 14:51

Matrikkelbrev for 5524 - 54 / 634

Side 6 av 8



22.04.2025 14:51

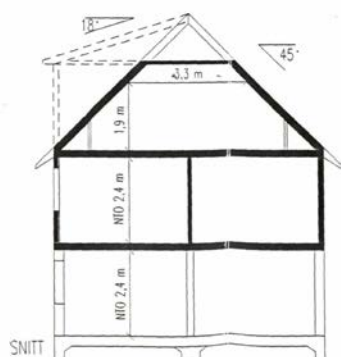
Matrikelbrev for 5524 - 54 / 634

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 870,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7667245 Øst: 641035

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7667224,12	641030,21		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,84				
2	7667257,86	641018,13		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,14				
3	7667266,49	641040,68		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			33,49				
4	7667234,48	641050,51		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,05				
5	7667228,70	641052,29		Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	
			2,59			13	
6	7667228,29	641049,73		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	-164,00
			19,97			13	



BRA	
LOFT	56,2 m²
HOVEDPLAN	82,1 m²
UNDERETG.	76,0 m²
SUM	214,3 m²



MN del 7/97
21.05.97
21.05.97

REV. 14.03.97 R.T.



BYGGEMATERIALER A/S

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

PLAN, SNITT
GJERMUND HOL

FRØY 118

Unikus as, arkitekt og byggtetnisk konsulent
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Proj.nr.
97146

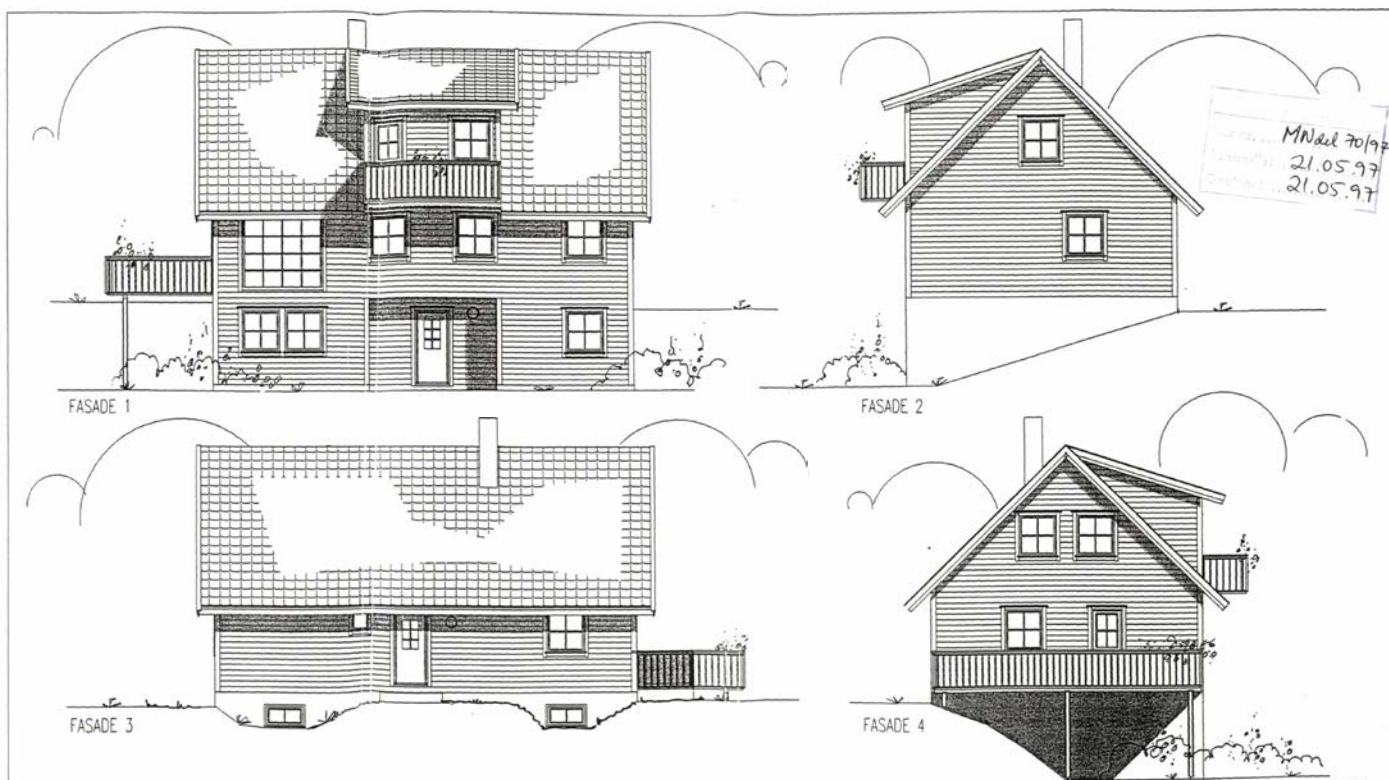
DATO: 17.02.97

SIGN: K.H.

MÅL: 1:100

Tegn.nr.

09.01



REV. 14.03.97 R.T.



BYGGMATERIALER A/S

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes
ved foretagender som rettighetshaver ikke
medvirker i.

FASADER
GJERMUND HOL

Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent
Trålveien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

FRØY 118

Prosj.nr.

97146

DATO: 17.02.97

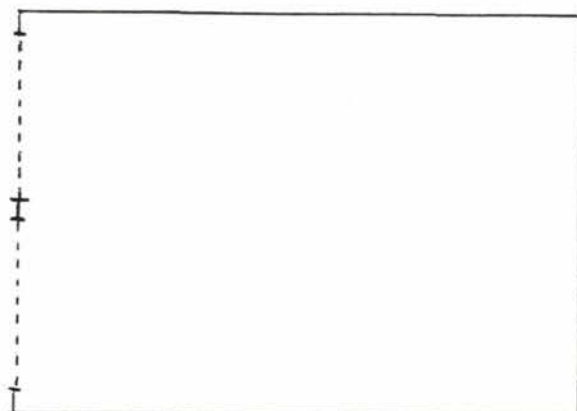
SIGN: K.H.

MÅL: 1:100

Tegn.nr.

09.02

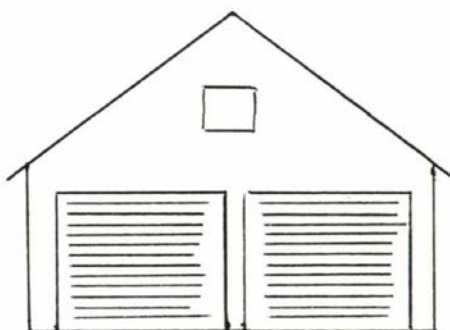
GARASJE - SKISSE



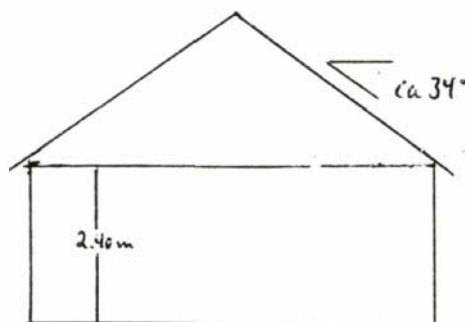
8.3 m

6.0 m

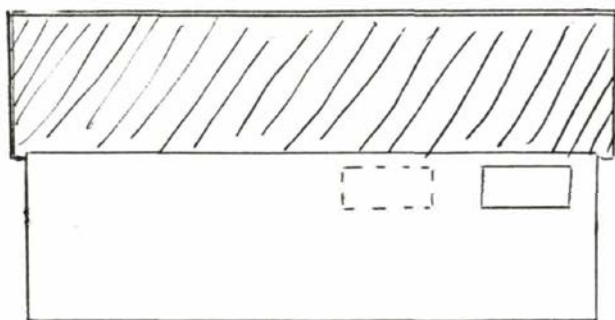
Garasjen vil bli bygget med en kums som kan benyttes til lagerrom. Inn i garasjen (bakst) vil det sannsynligvis bli en bod (effekthuset).



FASEDE MOT (A)



FASEDE BAK (C)



FASEDE B og D

Salst. MN del 70/97
 Schindler 21.05.97
 3-dimens 21.05.97

Kommune
Målselv kommune
 Ressursetaten, Pb. 74
 9329 MOEN

Ferdigattest
 etter plan- og bygningslovens av 14. juni 1985 nr. 77 § 99
 sist endret etter lov av 28. juni 1996 nr. 55

Ansvarlig søker (navn, adresse)

 Byggematerialer A/S
 Postboks 374
 9301 FINNSNES

Tiltakshaver (navn, adresse)

 Helga og Gjermund Hol
 Krokbecken Nord
 9325 BARDUFOSS

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomt 11 veg 4, Krokbecken Nord, Bardufoss	54	634		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Tiltakets art	
21.04.97	Nybygg	Bolig og garasje	
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Rådmannen		21.05.97	70/97
Merknader	Vi har besikket arbeidet i samsvar med plan og bygningsloven § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jf. §93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. plan og bygningsloven § 93.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moen	06.04.99	 MÅLSELV KOMMUNE RESSURSETATEN Hugo Nordgard, byggekonsentrollør

Kopi sendt til	
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse

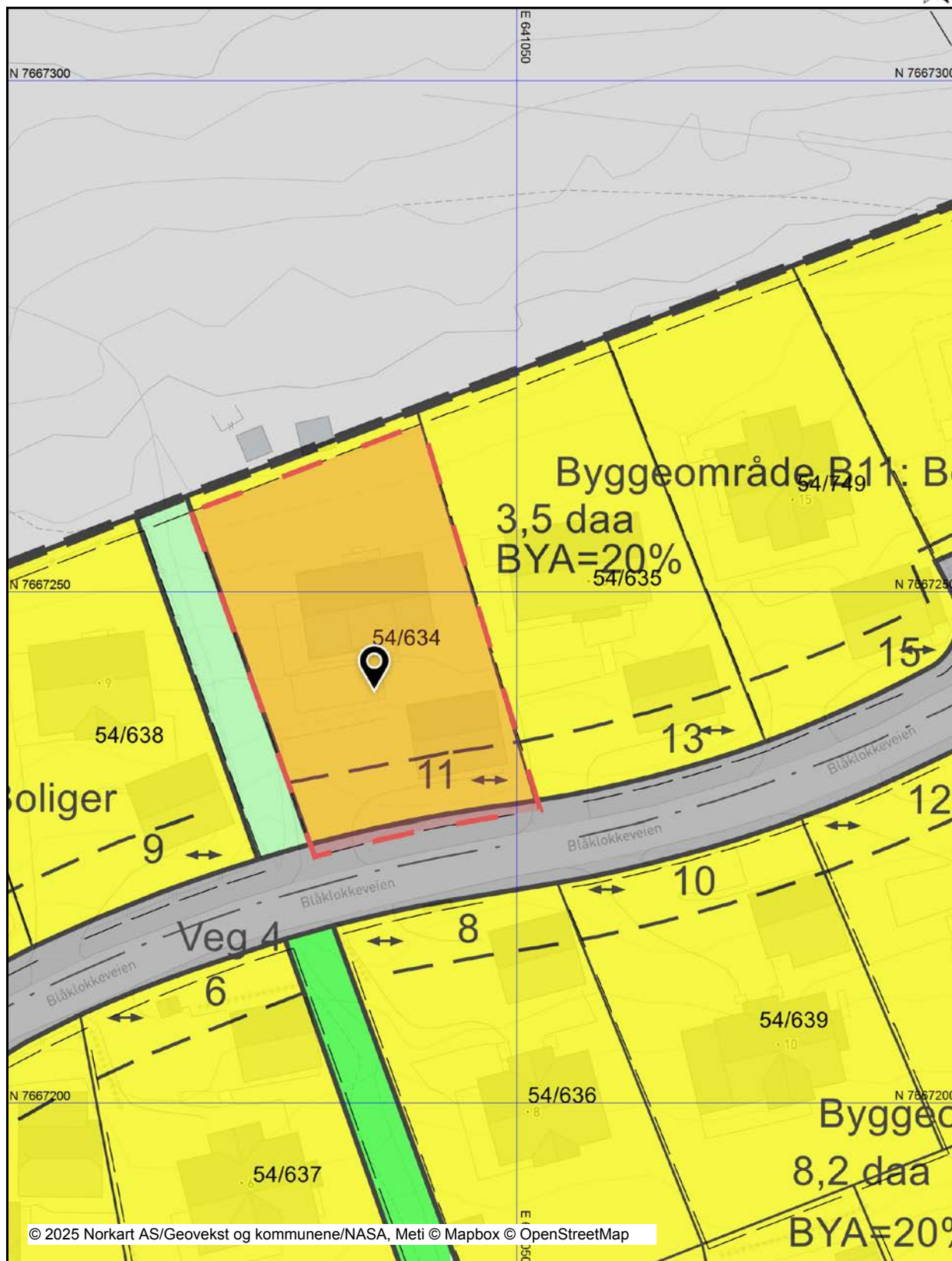


Reguleringsplan 54/634

Dato: 22.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © 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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r

 Park

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense

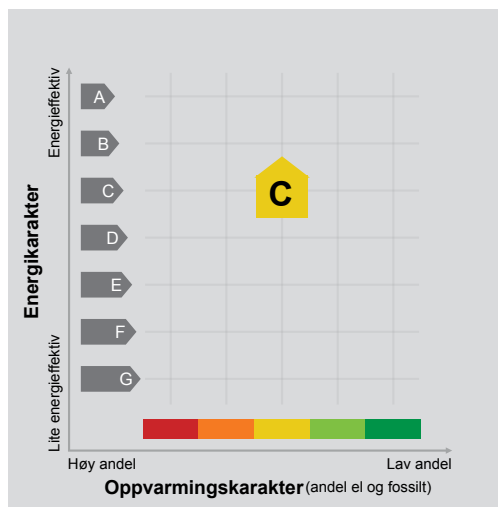
 Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

ENERGIATTEST



Adresse	Blåkløkkeveien 11
Postnummer	9325
Sted	BARDUFOSS
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	634
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20520949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107721
Dato	15.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 eieendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blåkløkkeveien 11
9325 BARDUFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

Telefon: 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre