



Velkommen til

Skogveien 12
9325 Bardufoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogveien 12
9325 Bardufoss

Innholdsrik enebolig med mulighet for utleie | Store uteområder og garasje | Barnevennlig og sentralt på Heggelia

Velkommen til Skogveien 12! En innholdsrik og fleksibel enebolig over to etasjer, med en stor tomt og flotte uteplasser i et familievennlig område.

Dette er en bolig med en praktisk og innholdsrik planløsning for familien, med flere stuer og mange rom fordelt over to plan. Hovedetasjen har en romslig stue med store vindusflater som gir godt med lys og utsikt. Herfra er det utgang til en stor terrasse, som gir rikelig med plass for både spisebord og sofagruppe. Hovedkjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. I underetasjen finner du en separat hybelenhet med egen inngang, noe som gir gode muligheter for fleksibel bruk. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til butikker og servicetilbud på Bardufoss.
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000
Omkostninger	kr	90 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 680 840
BRA/BRA-i		280 m² / 224 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1974
Tomt		1 100 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skogveien 12, 9325 Bardufoss

Registerbetegnelse
Gnr. 53, Bnr. 261, Målselv kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	90 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 680 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 697 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 89 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 90 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 319,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 224 m²
BRA - e: 56 m²
BRA totalt: 280 m²
TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 121 m²,
Kjeller: 159 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har garasje og parkeringsareal på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 100 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 04.06.2026 av Målselv kommune.

Eiendommen er etablert ved skylddelingsforretning i 1973. Grensene er terrengmålt og har høy nøyaktighet.

Det gjøres oppmerksom at uthus er oppført helt inntil naboeiendommen gnr. 53, bnr. 260. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Eiet tomt som er opparbeidet med parkeringsareal ved adkomst, plen og beplantning. Tomten er lett hellende og har meget gode sol-, lys- og utsiktsforhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold:
Lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1974 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Eiendommen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 121 m²: Gang, gang 2, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken, vaskerom og stue.

Kjeller
BRA-i 103 m²: Gang hybel, kjøkkenkrok hybel, stue/soverom hybel, gang 2, bad hybel, toalettrom, kjellerstue, hall m/trapp, bod 2, vaskerom og bod 3.
BRA-e 56 m²: Garasje og bod.

I tillegg er det balkong/terrasse på ca. 59 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig med sokkel datert 20.07.1973 og for utbygg i kjeller datert 31.08.2000. Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger.

Boligen er opprinnelig oppført med tre boenheter. Det er i dag åpnet opp mellom boenhetene og sammenslåing og oppdeling av leiligheter (boenheter) omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Følgende stemmer ikke overens med godkjente bygningstegninger:
1. etasje:
- Trapp flyttet fra stue/gang til entré (søknadspliktig).
- Satt opp vegg mellom stue og kjøkken.
- Åpnet opp vegg til stue hvor trapp sto.
- Bygget ut bad hvor det var skap på soverom.
- Fjernet vindu på wc-rom (søknadspliktig).
- Fjernet vindu på kjøkken og erstattet med dør (søknadspliktig).
- Fjernet vindu på vaskerom (søknadspliktig).

Kjeller:
- Åpnet opp mellom boenhetene (søknadspliktig)
- Fjernet kjøkken i sokkelleilighet som er slått sammen til hoveddel, rommet inngår nå i stue/gang.
- Soverom omgjort til bod (søknadspliktig).
- Satt opp vegg i stue og laget soverom.
- Flyttet trapp i gang (søknadspliktig).
- Åpnet opp vegg mellom stue og gang.
- Fjernet vegger fra vindfang til entre og matbod for å lage større entré (søknadspliktig).
- Minsket dusjrom til wc for å lage større entré.
- Satt inn kjøkken i bod (søknadspliktig).
- Fjernet vindfang i hybel.

Endring av tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. Fasadeendringer fremkommer av fasadetegninger, men ikke av planløsning. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1974 med et generelt behov for modernisering og oppgradering på flere bygningsdeler, tidvis oppgradert.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Flislagt backsplash. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er montert.

Kjøkkenkrok hybel (kjeller):
Enkelt hybelkjøkken med kjøkkenventilator med kullfilter. Innredningen har naturlig bruksslitasje ut fra alder. Kun kullfilterventilator, ikke mekanisk avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett. Malt tak. Badet har et vindu i våtsonen med ikke fuktbestandige materialer, og gulvet har tilnærmet flatt fall til sluk. Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har behov for totalrenovering. Ytterveggene omkranser våtsonen. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Tilliggende konstruksjoner er ikke undersøkt på grunn av bygningsmessige hindringer.

Toalettrom 1. etasje:
Gulvstående toalett og servant. Naturlig avtrekk. Mangler mekanisk avtrekk.

Bad hybel (kjeller):
Baderomsplater på vegger og malt tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk styrt vifte. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Avvik ved rørgjennomføringer i vegg og ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vaskerom kjeller:
Malte plater på vegger og malt tak. Vinylbelegg på gulv. Plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avvik ved vegggjennomføringer og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Toalettrom kjeller:
Naturlig avtrekk. Mangler tilluftsventilering. Ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom i hoveddelen. Fliser på bad i 1. etasje og bad hybel. Vinylbelegg i vaskerom i kjeller.
Vegger: Malte plater generelt. Fliser på bad i 1. etasje. Baderomsplater på bad i kjeller.
Himling: Malte plater innvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet, og mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Boligen har malte innvendige dører i tre.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/vegg og åpningsbare vinduer. På kjøkken i 1. etasje er det kjøkkenventilator med avtrekk ut. På kjøkkenkrok i hybel er det kjøkkenventilator med kullfilter. Det er elektrisk styrt vifte på bad i hybelen, og naturlig ventilering på vaskerommet i kjelleren.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2003. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Oppgraderte sikringskap fra 2018 samt nytt inntak i 2026. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer. Det anbefales utvidet elkontroll på grunn av anleggets alder og usikkerhet om samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Det er garasje og boder i kjelleretasjen, med totalt eksternt bruksareal på 56 m². I tillegg er det boder med plater på vegger og gulv i kjelleren. Garasjen opplever noe lekkasje fra balkongdekket over.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- 1. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Eldre og delvis feil utførte beslag tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet, og mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasjen/kjelleren. Hulltaking er ikke foretatt som følge av dette. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Anleggene fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt og har ikke motfall.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å gi tilstandsgrad 0/1.

- Kjeller Kjøkkenkrok hybel - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjeller Bad hybel - Overflater vegger og himling: Rørgjennomføringer i vegg er ikke tette.

- Kjeller Bad hybel - Overflater gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Kjeller Bad hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det mangler skruer på klemring.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling: Vegggjennomføringer er ikke tette.

- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radonmålinger: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverk på innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Mangler på håndslukkerutstyr: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Manglende håndløper i trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Faglært arbeid: Vannlekkasje på toalett i 1. etasje medførte vannskader i både 1. og 2. etasje (skadedato 6/8-2023, skadenr. XG87270-001). Skaden ble utbedret av forsikring (IF) og arbeidet ble ferdigstilt 19/12-2024. Store deler av 2. etasje, deler av 1. etasje og hybelleiligheten ble utbedret.

Pkt. 4: Ufaglært arbeid: Liten vannlekkasje gjennom tak på veranda og ned i garasjen. Belegget ble lappet med sveising i 2018.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Da huset ble kjøpt i 1987 var det leilighet og hybelleilighet i 1. etasje med inngang fra verandaen. Rundt 2002 ble leiligheten en del av hovedhuset: inngangsdøren ble fjernet og vindu satt inn, originaltrappen mellom etasjene ble montert, og kjøkkenet i leiligheten ble fjernet. Hovedinngangen ble da i 1. etasje. Vinduer på kjøkken ble skiftet i 2012. Kjellerstuen ble etterisolert utvendig med 10 cm og vinduer ble skiftet i 2015.

Pkt. 6: Faglært arbeid: Punktert vindu i stue ble skiftet rundt 2005.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Nytt gulv ble støpt i garasjen og ny garasjeport montert i 2017. Ny terrasse ble lagt i 2020.

Pkt. 13: Faglært arbeid: Skjeggkre ble påvist på eiendommen. Anticimex la ut feller og gasset rundt veggene i 2024. Det er ikke sett noe dyr siden.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Inntaksvannrør sprakk og ble skiftet i 1990.

Pkt. 21: Oljetank ble fjernet i 2020. Tanken lå under verandaen.

Pkt. 22: Faglært arbeid: Inntaksledning ble skadet og defekt utstyr ble skiftet i 2026.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Alle sikringskap fikk ny innredning i 2018. Ny inntaksledning på loft ble skiftet i 2026.

Pkt. 26: Tilbygg garasje/bod er godkjent av kommunen. Nytt vedlikeholdsfritt rekkverk på verandaen er montert.

Pkt. 27: Ekstra rom i kjelleren ble innredet ved at kjellerstuen ble delt. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Hybelleilighet med egen inngang. Eier opplyser at utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere enheter. Eier opplyser at alle er godkjent av kommunen. Hybelleilighet med egen inngang.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggkonstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning. Det er ved stikkprøvekontroll observert musebånd. Forholdet er ikke kontrollert rundt hele boligens omkrets.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av varierende alder fra byggeår til noen byttet i ettertid.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Det er registrert et terrasse- og balkongareal på 59 m² tilknyttet 1. etasje.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Heggelia, et rolig eneboligområde i Målselv kommune, med skogkledde åser tett innpå i bakkant og åpent utsyn mot dalen og fjellene på den andre siden. Området domineres av eneboliger på rommelige tomter, og gatene er stille.

For barnefamilier er hverdagslogistikken godt dekket. Heggelia/Noraførr barnehage ligger under en kilometer unna, og Fagerlidal skole nås med bil på under ti minutter. Bardufoss ungdomsskole ligger også i nærheten. Idrettstilbudet er like praktisk: Heggelia fotballbane er innen gangavstand, og Bardufosshallen med aktivitetshall nås på et kvarter med bil.

Dagligvarehandelen er unnagjort uten store omveier. Spar Heggmo ligger rundt en kilometer

unna, og Rema 1000 på Bardufoss nås med bil på fem minutter. Bardufoss Torgsenter og Apotek 1 Målselv er begge et par minutters kjøring. Bil er det primære transportmiddelet i området, men busslinjer fra Rusta-holdeplassen, som ligger et lite stykke unna, gir også kollektivforbindelser videre.

Skog og mark er lett tilgjengelig rett fra boligen, med åsen bak bebyggelsen som nærmeste turterreng. Fra balkongen og terrassen er det utsyn over dalen med fjellene i horisonten. Bardufoss lufthavn ligger om lag sju minutter unna med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 21.08.1975 utstedt for nybygg boligbygg. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggemelding datert 12.10.1978 (godkjent 25.01.1979) for oppføring av garasje. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fasadeendring og tilbygg:
Det foreligger godkjent situasjonskart og fasadeendring for tilbygg datert 31.08.2000. Kopi av denne følger vedlagt. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers

ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe (installert i 2019, service i 2022). Videre er det gulvvarme i hybel fra 2024, nedstøpte kabler i gang i hovedenhet fra 2007, samt elektriske varmekabler på bad i både første etasje og i hybelen i kjelleren. Det er også vedovn tilkoblet elementpipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Boligen er i matrikkelen registrert med tre bruksenheter, herunder hoveddel i 1. etasje og to utleiedeler i kjelleretasjen. I dag er imidlertid planløsningen endret, og boligen fremstår i dag som en enebolig med hybeldel, med kun en bruksenhet. Hybelen har egen inngang, og består av gang, kjøkken, stue/soverom og bad. Det er likevel intern forbindelse mellom boligens hoveddel og hybeldel, slik at hybelen fremstår ikke som en selvstendig bruksenhet. Sammenføying av bruksenheter er søknadspliktig, og nevnte tiltak er ikke omsøkt. Videre gjøres det oppmerksom på at deler av hybelen er innredet i areal som ikke er godkjent for varig opphold, slik at kravene for utleie av hybel i egen bolig er ikke oppfylt.

Hybeldelen i boligen er ikke godkjent av kommunen slik den fremstår i dag. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Det er for tiden ikke aktivt leieforhold.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger innenfor felt C, og et delareal på 124 m² er regulert til offentlige trafikkområder (kjøreveg), i henhold til Reguleringsplan for Heggelia (plan-ID 19240043), vedtatt 04.07.1977. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig

vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 699 587,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 798 349,-.









Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Johan Emilsen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser om at vann og avløp er tilgjengelig der det gamle kjøkkenet var i underetasje v/kjellerstue. Det opplyses om at avløp kan være støpt igjen, selger er usikker på dette.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 990 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (Bardufoss/Moen/Olsborg) kr 2 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Thomas Aleksander Krogh i Byggcon Troms AS .
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

For utvendige balkong og terrasser som ikke er innglasset, er det målt areal avgrenset til rekkverk/gjerde så lang det lar seg avgrense.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til

privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport, datert 30.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 05.06.2026
- Energiattest, datert 10.06.2026
- Bygningstegninger enebolig, datert 20.07.1973
- Bygningstegninger tilbygg, datert 31.08.2000
- Bygningstegninger garasje, datert 25.01.1979
- Ferdigattest, datert 21.08.1975
- Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
- Grunnkart, datert 04.06.2026
- Kommuneplankart, datert 04.06.2026
- Reguleringsplankart, datert 10.08.1999
- Reguleringsbestemmelser, datert 10.07.1995
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

SKOGVEIEN 12

Nabolaget Heggelia/Finnsund - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Rusta Totalt 8 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Bardufoss lufthavn	**7 min**

SKOLER

Fagerlidal skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	**8 min** 4.6 km
Sameskolen i Troms (1-10 kl.) 18 elever, 4 klasser	**9 min** 8.1 km
Bardufoss ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 18 klasser	**15 min** 1.1 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	**4 min** 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Spar Heggmo Bardufoss	**10 min**

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

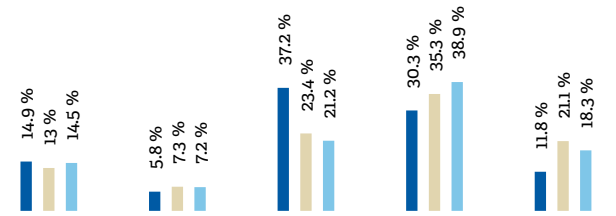
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Heggelia/Noraførr barnehage (1-5 år) 80 barn	**9 min** 0.8 km
Nedre Bardu barnehage (1-4 år) 5 barn	**8 min** 6.3 km
Andslimoen barnehage (1-5 år) 63 barn	**10 min** 8.4 km

DAGLIGVARE

Spar Heggmo PostNord	**11 min** 1 km
Rema 1000 Bardufoss PostNord	**5 min** 2.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

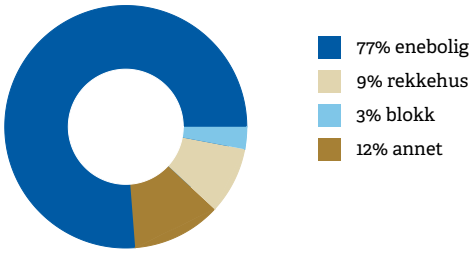
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 80/100

SPORT

Heggelia fotballbane Fotball	**11 min** 1 km
Bardufosshallen Aktivitetshall	**16 min** 1.2 km
Feel24 Bardufoss	**6 min**
Feel24 Bardufoss	**7 min**

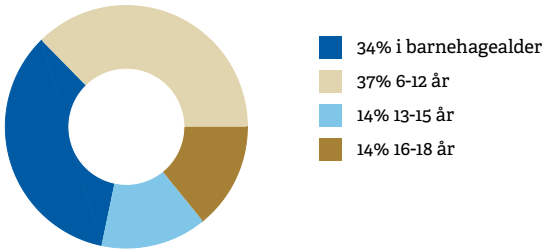
BOLIGMASSE



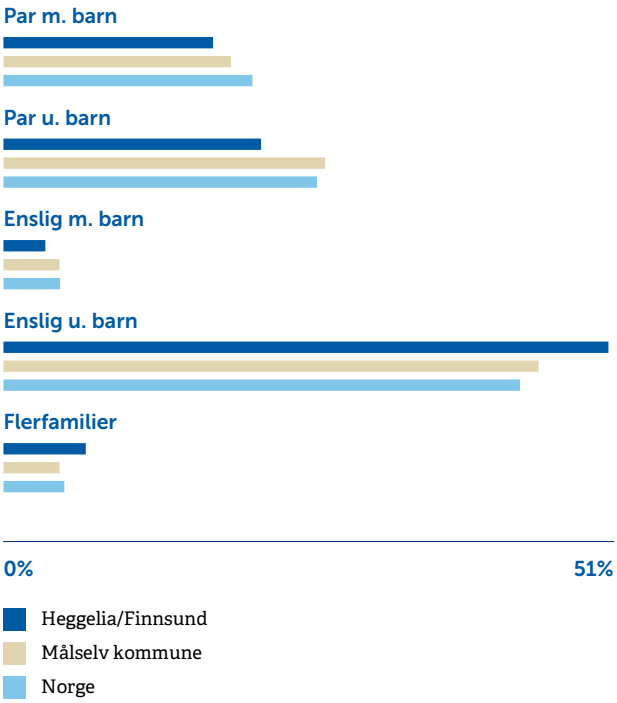
VARER/TJENESTER

Bardufoss Torgsenter	**6 min**
Apotek 1 Målselv	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



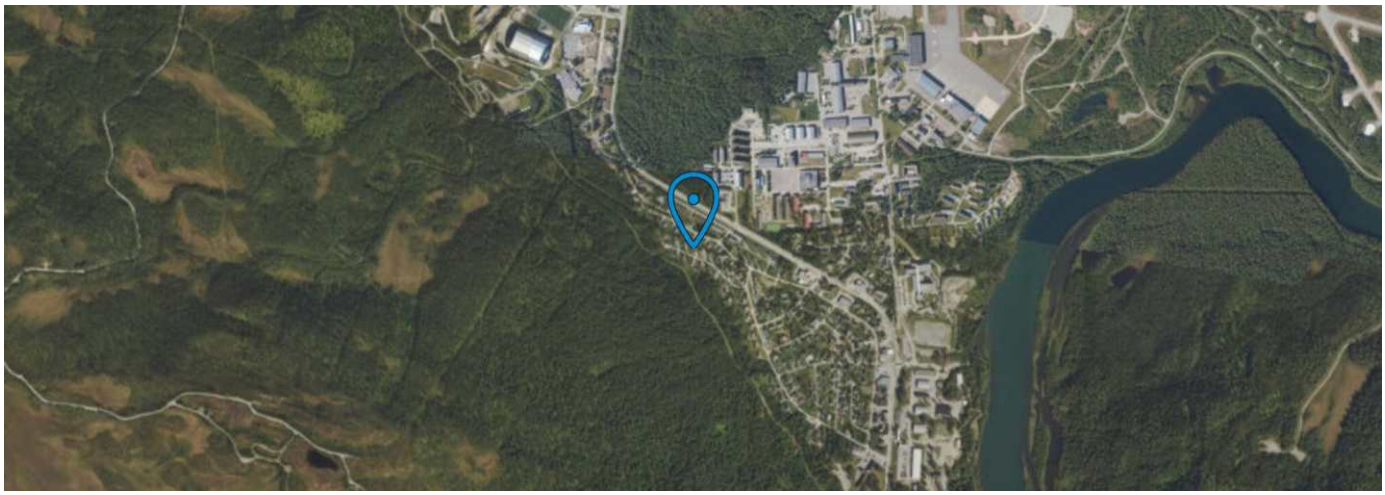
FAMILIESAMMENSETNING

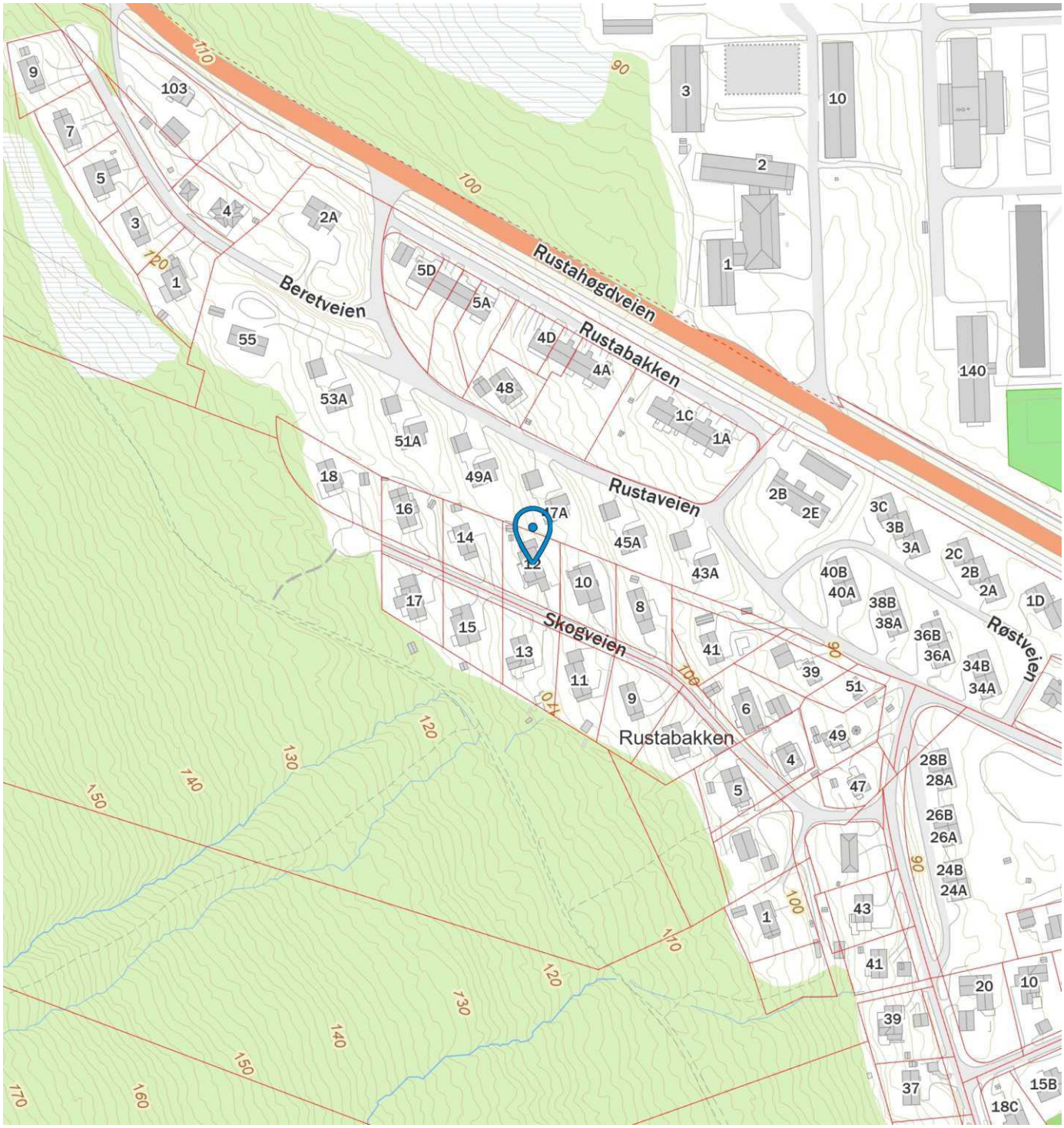


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**66%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
MÅLSELV kommune
gnr. 53, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2773 **Eiendomsverdi ref nr:** PV1045

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Aleksander Krogh

BYGGCON

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

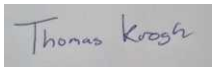
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Thomas Aleksander Krogh
Uavhengig Takstingeniør
tak@byggcon.no
970 03 570

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1974 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 52 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

TG3
Vaskerom i 1.etg må total renoveres forå tåle dagens forventinger og krav til våtrom.
Det er avdekket lekkasje gjennom tekket på balkong ned i garasje.
Det er avdekket at terreng stedvis har fall inn mot bygningen.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

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

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

Eldre og delvis feil utførte beslag. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet. Fare for fuktinntrengning.
Lokale utbedringer må påregnes.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.
Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Det er ved stikkprøvekontroll observert musebånd. Forholdet er ikke kontrollert rundt hele boligens omkrets.
Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vinduer er av varierende alder fra byggeår til noen byttet i ettertid.
Viduer er vurdert under ett slik at avvik gjelder ikke for alle vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Beskrivelse av eiendommen

låsebeslag må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier mener forsikrings selskapet har dokumentasjon men dette er ikke fremvist byggesak kyndig.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger omkransende våtsone er yttervegger.

Bad hybel
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Deler av slukmansjett er ikke synlig under klemringen, det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden på membranen. Hvis membranen og slukmansjetten ikke er tett, kan det forårsake vannskader.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.
Det er elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt hybelkjøkken.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyrvakt.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med gulvstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2022
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Gulvvarme matter i hybel. 2024.
Nedstøpt kabler i gang hoved enhet. 2007.

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

Oppgraderte sikringskap fra 2018 samt nytt inntak i 2026 ifølge egenerklæring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er observert mindre riss og sprekker i grunnmur. Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Lett hellende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen er endret fra opprinnelige godkjente byggetegninger.

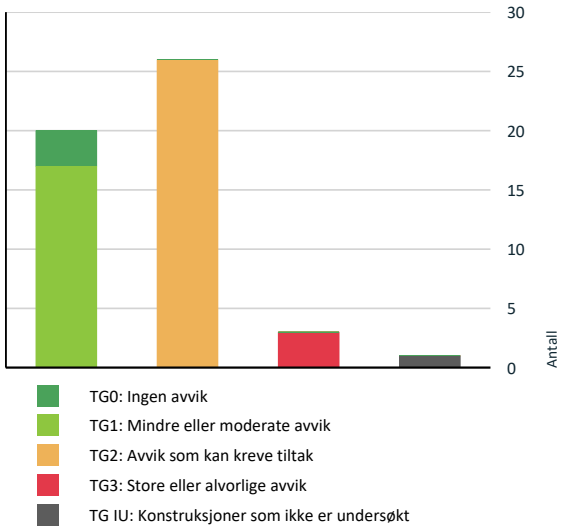
Videre undersøkelser må utføres.

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

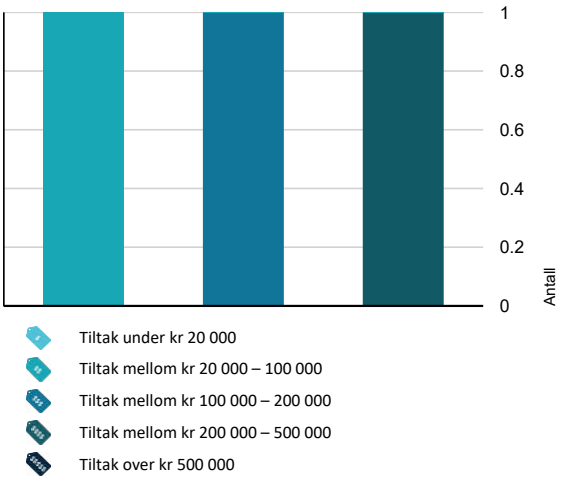
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkkenkrok hybel > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Boligens energimerking



Beskrivelse

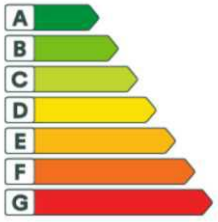
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Innhentet fra matrikkel.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i lakkert metall Rengjøring av takrenner og nedløp, samt kontroll av skjøter er å betrakte som normalt vedlikehold.

Eldre og delvis feil utførte beslag. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet. Fare for fuktinntrengning. Lokale utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.
Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Det er ved stikkprøvekontroll observert musebånd. Forholdet er ikke kontrollert rundt hele boligens omkrets.

Vurdering av avvik:

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport








TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vinduer er av varierende alder fra byggeår til noen byttet i ettertid. Viduer er vurdert under ett slik at avvik gjelder ikke for alle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport






TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er registrert mindre ujevnheter/slitasje som ligger innenfor det som må anses som normalt for byggverkets alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

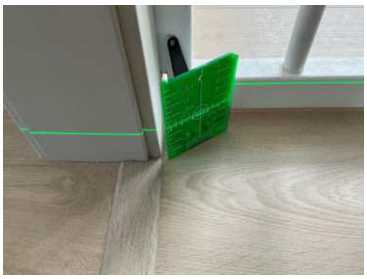
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier mener forsikrings selskapet har dokumentasjon men dette er ikke fremvist byggesak kyndig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger omkransende våtsone er yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe arbeider må påberegnes.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Deler av slukmansjett er ikke synlig under klemringen, det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden på membranen. Hvis membranen og slukmansjetten ikke er tett, kan det forårsake vannskader.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Der mangler skruer på klemring.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.





KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredning og utstyr i våtrommet viser naturlig slitasje og materialaldring som følge av fuktbelastning og normal bruk over tid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.





Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegg gjennomføringer er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

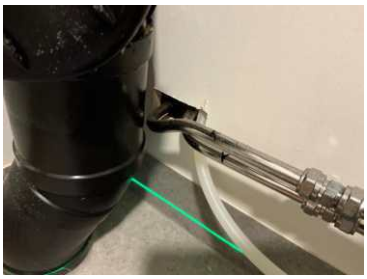
Det må påberegnes noe utbedring.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

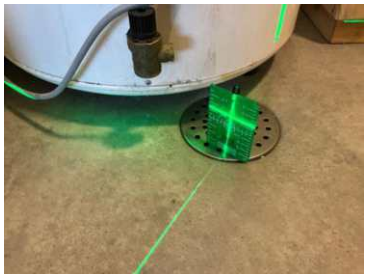
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyrvakt.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.

1. ETASJE > KJØKKEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKENKROK HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hybelkjøkken.

Innredning fremstår med naturlig bruksslitasje ut fra alder.
Funksjonen er ivaretatt, slik at eventuell utskifting vil bli på grunn av kosmetiske forhold.

KJELLER > KJØKKENKROK HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og servant.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Siste service er avholdt i 2022

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gulvvarme matter i hybel. 2024.
Nedstøpt kabler i gang hoved enhet. 2007.

Anlegget er ikke testet eller videre vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Oppgraderte sikringskap fra 2018 samt nytt inntak i 2026 ifølge egenerklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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?
   Ja Se egenerklæring for utfyllende informasjon. Forholdet er ifølge beskrivelse fra eier utbedret.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig tegn på at det er utført arbeider/tiltak på dreneringsfunksjonen. Det er begrenset kunnskap om hva som er gjort eller omfanget.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport






TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er observert mindre riss og sprekker i grunnmur. Det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle endringer som kan indikere økende skade eller behov for mer omfattende tiltak.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 3 Terrengforhold

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

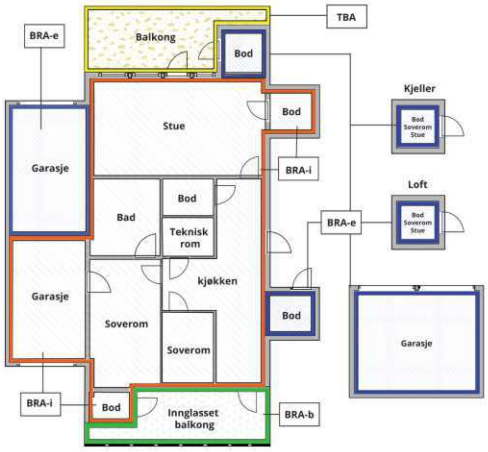
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	121			121	59
Kjeller	103	56		159	
SUM	**224**	**56**			**59**
SUM BRA	**280**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, gang 2, soverom, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken, vaskerom, stue		
Kjeller	Gang hybel, kjøkkenkrok hybel, stue/soverom hybel, gang 2, bad hybel, toalettrom, kjellerstue, hall m/trapp, bod 2, vaskerom, bod 3	Garasje, bod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

For utvendige balkong og terrasser som ikke er innglasset, er det målt areal avgrenset til rekkverk/gjerde så lang det lar seg avgrense.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen er endret fra opprinnelige godkjente byggetegninger.

Videre undersøkelser må utføres.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for utfyllende informasjon

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Eier opplyser om at hybel utleie er godkjent.

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Thomas Aleksander Krogh	Takstingeniør
	Johan Emilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	53	261		0	1100.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogveien 12

Hjemmelshaver
Emilsen Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærhet til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg og annen infrastruktur som kollektiv transport etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 1100 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Målselv kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.07.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	30.07.2026		Gjennomgått	76	Nei
Energirapport	30.07.2026		Ikke gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogveien 12 , 9325 BARDUFOSS
Gnr 53 - Bnr 261
5524 MÅLSELV

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Emilsen, Johan
05.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Johan Emilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogveien 12
9325 Bardufoss

5524-53/261/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Vannlekkasje på toalett oppe, med vannskader både i 1 og 2 etg.
Skadedato 6/8-23. skadenr.XG87270-001,
Renovert av forsikringsskade IF. Renovert stort sett hele 2 etg og deler av 1 etg. Og hele hybel leiligheten.
Skaden ferdig reparert 19/12-24.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: OKAB. Norkjpsbotn.

   Beskrivelse av arbeidet: Renovert stort sett hele 2 etg. Og deler av 1 etg. Og hybelleiligheter.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Liten vannlekkasje gjennom tak veranda og ned i garasjen, hull i belegget (sanafil)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Belegget ble lappet med sveising.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Når huset ble kjøpt i 87 så var det både leilighet og hybelleilighet i 1 etg. Inngang oppe var på oversiden inn fra verandaen. I ca 2002 ble leiligheten en del av hovedhuset. Inngangsdøren oppe ble fjernet og vindu satt inn. Orginaltrappa mellom etasjene ble montert. Kjøkken i leiligheten ble fjernet. Hovedinngangen ble da nede i 1 etg. Skiftet vinduer kjøkken.2012 Etterisolert kjellerstue utvendig med 10 cm. Og skiftet vinduer i 2015.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Punktert vind i stue oppe. Skiftet i ca 2005.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Husker ikke.

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Støpt nytt gulv. Og ny garage port. Ny terrasse i 2020

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Anticimex

   Beskrivelse av arbeidet: Firma inne å. La ut feller og gasset rundt veggene. Ikke sett noe dyr siden.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: Brødrene Kiil

   Beskrivelse av arbeidet: Inntaksvannrør sprukket. Skiftet rør.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Oljetank fjernet i 2020. Lå under veranda oppe.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Inntaksledning skadet. Skiftet i 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Kolbjørn olsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet defekt utstyr.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Finsnes Rør og Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Alle sikringsskap skifter ny innredning. Skiftet nye inntaksledning på loft i 2026 av Kolbjørn Olsen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Tilbygg garage / bod.
Nytt vedlikeholds fritt rekkverk på verandaen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Bygget på i lengderetningen, med garageport for bod og oppbevaring.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Ekstra rom i kjelleren. Kjellerstuen ble delt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

Hybelleilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Hybelleilighet, med egen inngang.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg

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

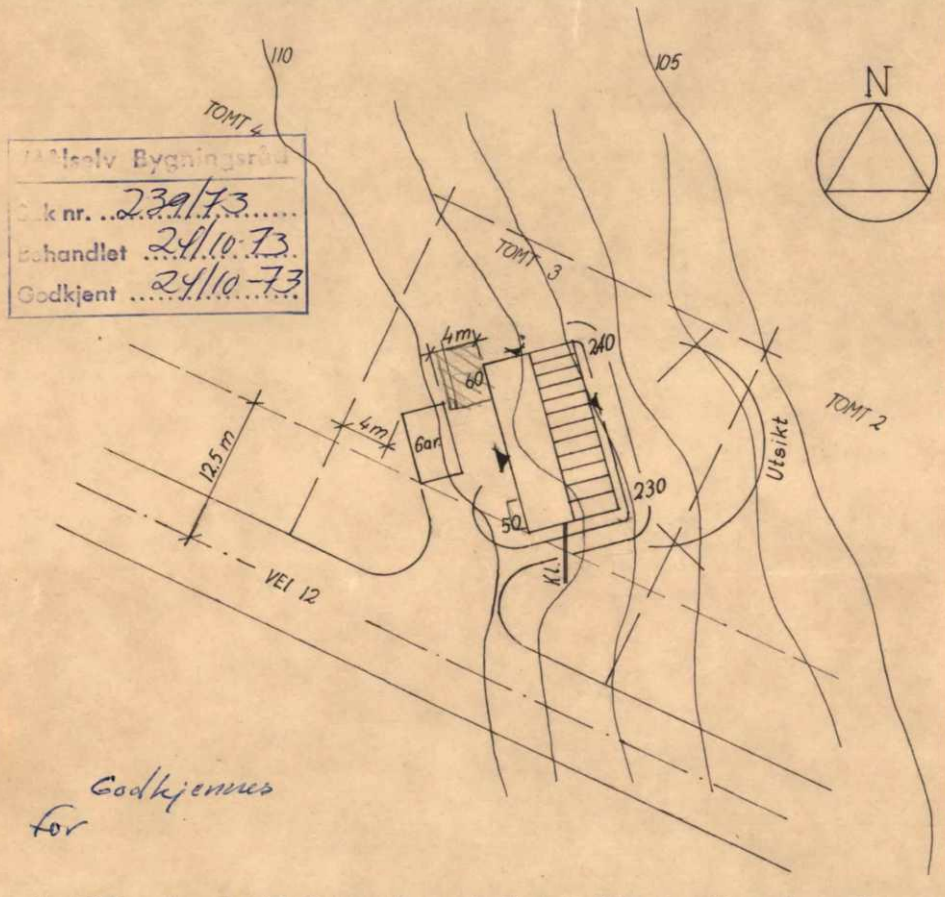
byggefelt HEGGELIA

g.nr. ..... byggekommune MÅLSELV

mål 1:500 b.nr. .....

navn GUNN SØRENSEN

postadresse BOKS 185 9201 BARDUFOSS



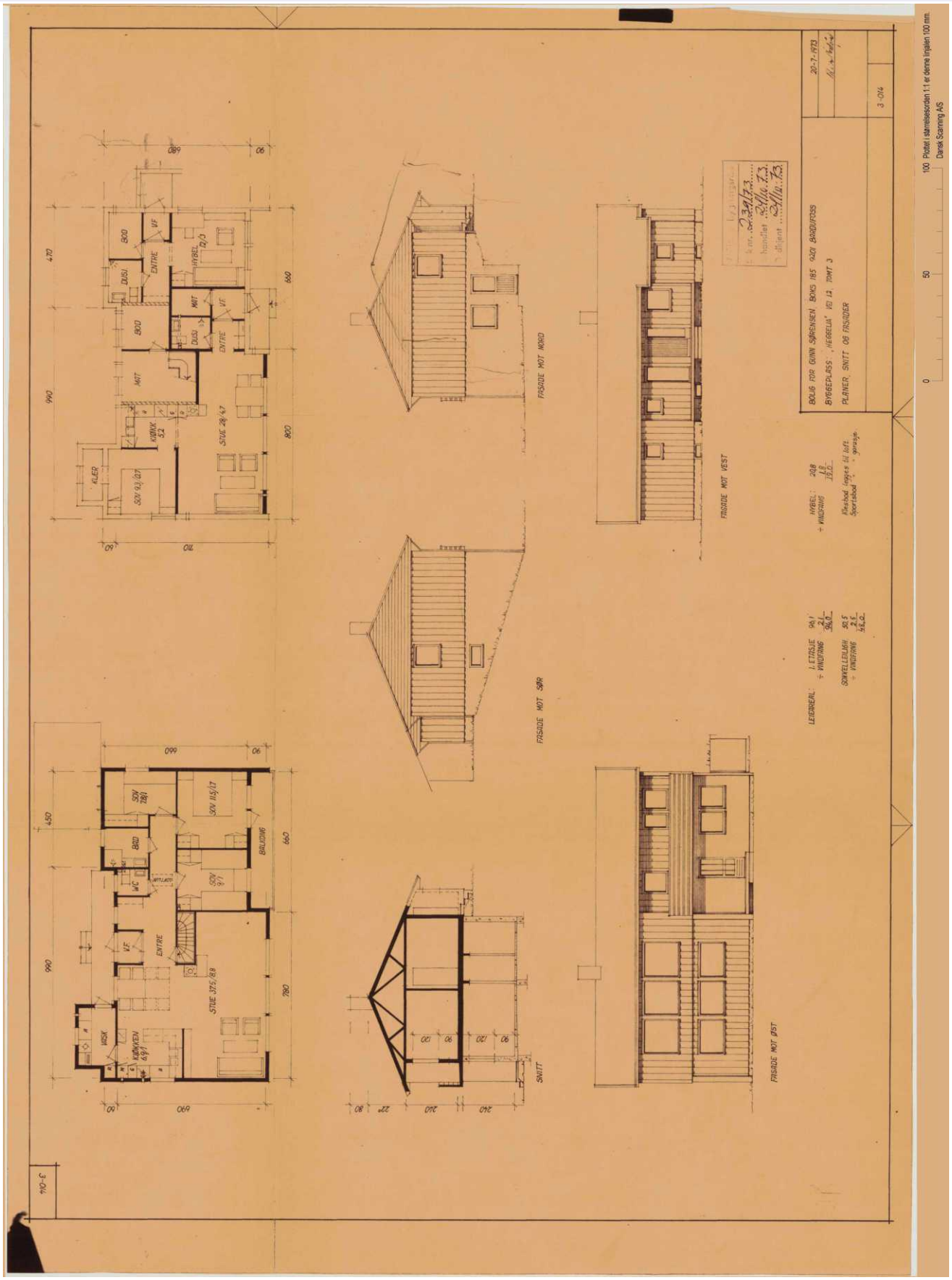
Godkjennes for

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

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK. Oslo mai 1966.

Vedlegg


FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
SNITT
BOLIG FOR GUNN SØRENSEN BOKS 185 9201 BARDUFOSS
BYGGEPLASS "HERBELLA" VEI 13 TOMT 3
PLANER SNITT OG FASADER
3-014
20-7-1973
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Gunn Sørensen Haase. 53/261. Arkivnummer:

J.nr./år	Dato	Sak	Behandlet av	Dato	Sak nr.	Møtebok pag.	Eksp. dato
	12/10-78	Byggemelding garasje	Brådt	24/1-79	6/79		24/1-79
		Ferdig 16.11.82					

Nr. 2503 Sakmappe Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 11-76

Vedlegg

Fra

BYGNINGSGEBYR
Anmodning om innbetaling.

Fru Gunn Sørensen Kaase,
Skogvegen 12,
9200 Bardufoss

Bygge-melding	Datert 12/10-78 4/11-78	Vedr. Garasje Eier Gunn Sørensen Kaase
Gebyr	Kr. 54,-	For bygningsrådets behandling av byggemeldingen og kommunens tilsyn i byggeperioden (jfr. lovens § 109).

Beløpet innbetales til kommunekassen som utleverer byggetillatelsen. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger, bygningskontrollen er varslet og ansvarshavende er godkjent.

Moen den 26/1-79

for Målselv Bygningsråd
Moen i Målselv
Ingrid Karlsen

Kvittering

Kr.	Dato	Stempel og underskrift

Nr. 2251 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-76

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Målselv	bygningsråd	-	-

Sak nr.

Sak 6/79: Byggesak garasje for Gunn Sørensen Kaase i Skogveien 12-Heggelia.

Saken var sist behandlet i bygningsrådet sak 256/78, hvor det ble fattet følgende vedtak:

1. Etter befaring finner bygningsrådet ikke å kunne godkjenne en garasje plassert som omsøkt.

2. Bygningsrådet vil anbefale at garasjen blir plassert delvis under altanen med enden helt inntil kjellermuren, og langsiden i flukt med husets langvegg mot øst. Avkjørselen ordnes som omsøkt.

3. Søkeren bes fremme ny søknad med planer/tegninger i tråd med ovenstående pkt. 2. Naboen varseles på nytt.

4. Uttalelse til formannskapet ang. ny avkjørsel utestår til de nye planer foreligger.

I ekspedisjon hit den 04.11.78 oversendte fru Kaase nye skisser for garasje og adkomst i tråd med bygningsrådets anbefaling i sak 256/78.

Søknaden om ny avkjørsel fra kommunal veg ble ekspedert til formannskapet til behandling.
Under sak 664/78 fattet formannskapet følgende vedtak:

"Søknad fra Gunn Sørensen Kaase om tillatelse til å anlegge ny avkjørsel til Skogveien i Heggelia, kan ikke imøtekommes. Formannskapet vil henstille til søkeren å benytte eksisterende avkjørsel i forbindelse med tilførselsvegen til garasjebygget"

I skriv av 18/11/78 protesterer naboen Dalheim også på den nye løsningen foreslått av bygningsrådet sak 256/78. Dalheim mener at bygningsrådets forslag ikke vil endre de tidligere påpekte ulemper for hans vedkommende.

I skriv dat. 15/1-79 vedlagt situasjonsskisse har Gunn Sørensen Kaase fremmet ny søknad om avkjørsel. Denne gangen søknad om tillatelse til å flytte eksisterende avkjørsel nedover slik at den kan nyttes til adkomst til garasje under altanen som anbefalt av bygningsrådet sak 256/78.
Ved på tegning av 22/1-78 har kontorsjefen bedt om bygningsrådets behandling.

Sign.	Utskrift sendt til

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

MØTEBOK Blad 2

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Målselv	bygningsrådet	-	-

Sak nr.

Sak 6/79: Sett fra et trafikksikkerhetsmessig synspunkt skulle det ikke være noe å innvende til at avkjørselen blir flyttet som omsøkt. I sær hvis utformingen mot Skogvegen blir utført etter gjeldende vegnormer.

Som grunnlag for sin avgjørelse har bygningsrådet bygningsloven og dens bestemmelser å holde seg til.

Garasjen med avkjørsel - opparbeidet i tråd med gjeldende normer - blir ikke å stri mot bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense m.v., og heller ikke komme i konflikt med reguleringsplanens frisiktlinjer.

Siden avkjørselssaken nå bare gjelder flytting/justering av eksisterende avkjørsel til tomta finner en at søknaden ikke trenger formannskapets behandling.

Enst. vedtak:

1. Bygningsrådet vil forlange at avkjørselsvegen blir lagt minst 4 m fra nabogrense. Under den forutsetning finner bygningsrådet ikke grunnlag for å ta protesten fra naboen T. Dalheim til følge.

2. Avkjørselsvegen til tomten Skogvegen 12 godkjennes flyttet nedover til 4 m fra grensen mot T. Dalheims tomt Skogvegen 10 under forutsetning av at vegens tilknytning til Skogvegen blir utformet som vist med Rødt på vedlagte skisse.

3. Under forutsetning av at adkomstvegen blir bygd slik som forutsatt i pkt. 2 ovenfor, meddeles byggetillatelse for oppføring av garasje i samsvar med byggemelding av 12/10-78 og tegninger av 4/11-78.

Videre forutsetning er at bygningsloven og dens forskrifter følges under oppføringen.

Herr Jan Egil Kaase godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådets avgjørelse kan påankes til fylkesmannen. Ankefrist er 3 uker fra mottakelsen av denne utskrift. Eventuell anke gis oppsettende virkning. Byggearbeidet tillates ikke igangsett før ankefristen er utløpt eller en eventuell anke er avgjort av fylkesmannen.

Moen den 25.1.1979

Rett utskrift bevitnes

Birgit Ursvik
B. Ursvik
saksbehandler

Sign.

Utskrift sendt til
Gunn Sørensen Kaase, Skogvegen 12, 9200 Bardufoss
Torfinn Dalheim, Skogvegen 10, 9200 Bardufoss.

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Målselv Kommune

Målselv Bygningsråd
Sak nr. 6/79
Behandlet 25/1-79
Godkjent 25/1-79

Arbeidssted: Skogvn 12, Heggelia — Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.):

Byggherre: Jan-Egil Kaasa — Adresse: Skogvn 12. — Tlf.:

Ansvarshavende: — " — — Adresse: — " — — Tlf.:

Bygget
Bruttoareal m²: — Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod — Annet:

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn. m: — Til eiend.grense m: — Til veg (midte) m: — ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet:
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.:
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Byggebeskrivelse
Fundamentering: ☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☒ Løs på bakken
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner./elementer — Fabrikk, type:
Materiale: ☒ Tre ☐ Sementblokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium — Annet:
Fasadebehandling: ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium — Annet:
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker — Annet:
Innvendig kledning: ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel — Annet:
Taktekking: ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium — Annet: Glassfiber
Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag — Evt. henv.:

Andre opplysninger
Søknad om avbjørsel er sendt Fornøyelsesskapet. F.g.a. at vi har en kjelighet + en hybel som vi leier ut, og derfor har fast 3 biler som skal ha parkeringsplass, har jeg om at det vises forståelse for min søknad. Det finnes jo trass alt ikke kommunale parkeringsplasser å henvise til. Viser også til samtaler med Arsvik.

Underskrifter
Bardufoss den 12.10.78
Gunn Sørensen Kaasa
Byggherres underskrift — Anmelders underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Gunn Sørensen Kaase
Skogvn 12
Boks 109
9201 Bardufoss

MÅLSELV
000174 15.01.79
FORMANNSKAP

Dato 15.1.1979

Formannskapet
Målselv kommune
Moen i Målselv

Søknad om ny avkjørsel til
Skogvn 12. Heggelia.

Da min tidligere søknad om ekstra avkjørsel i forbindelse med garasje ble avslått i formannskapet 20/12-78, søker jeg herved om å flytte nåværende avkjørsel, slik at den vil kunne brukes i forbindelse med garasje, som vist på vedlagt skisse.

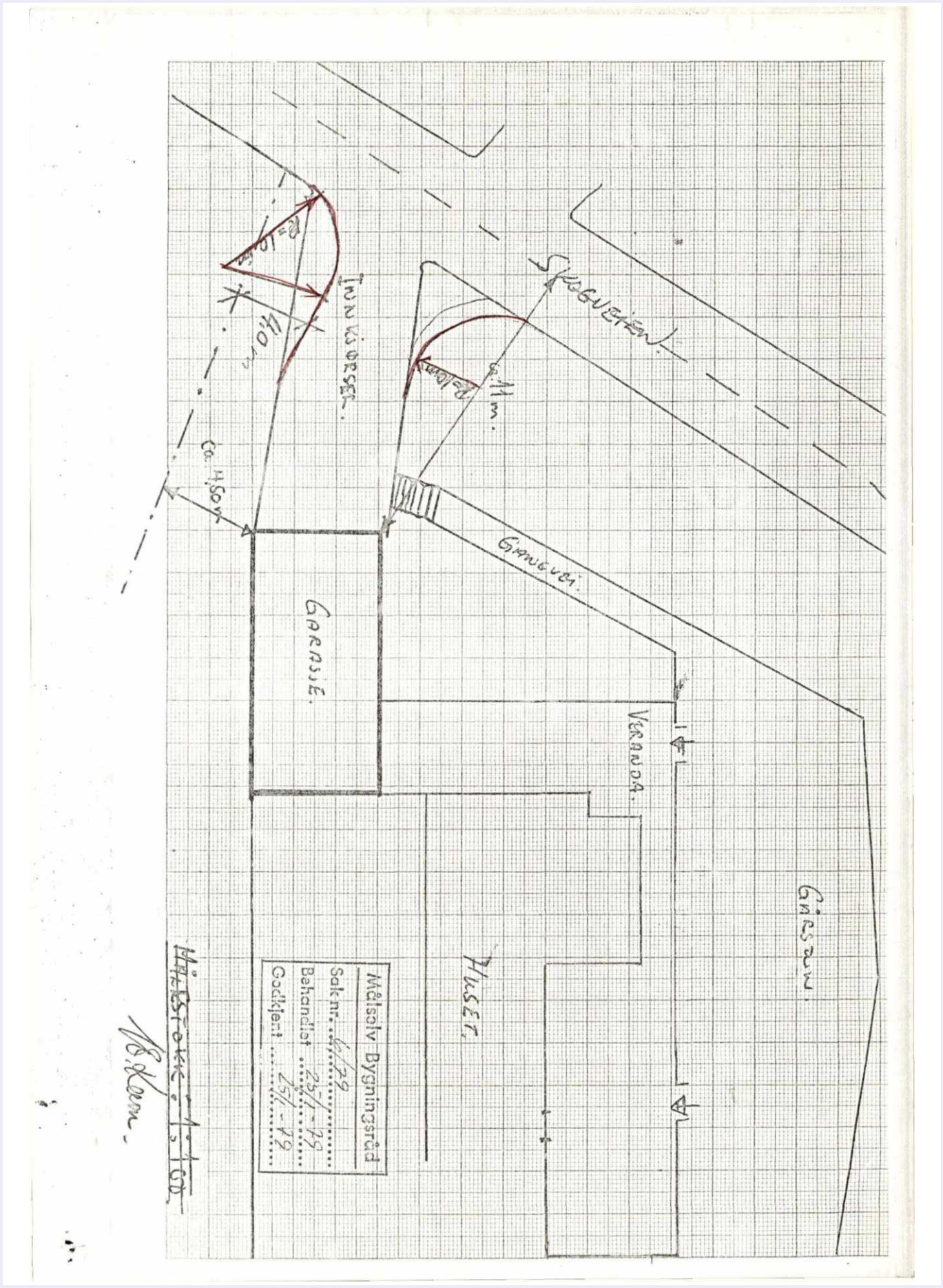
Gunn Sørensen Kaase

Oversendes byggningsrådet til uttalelse og behandling.

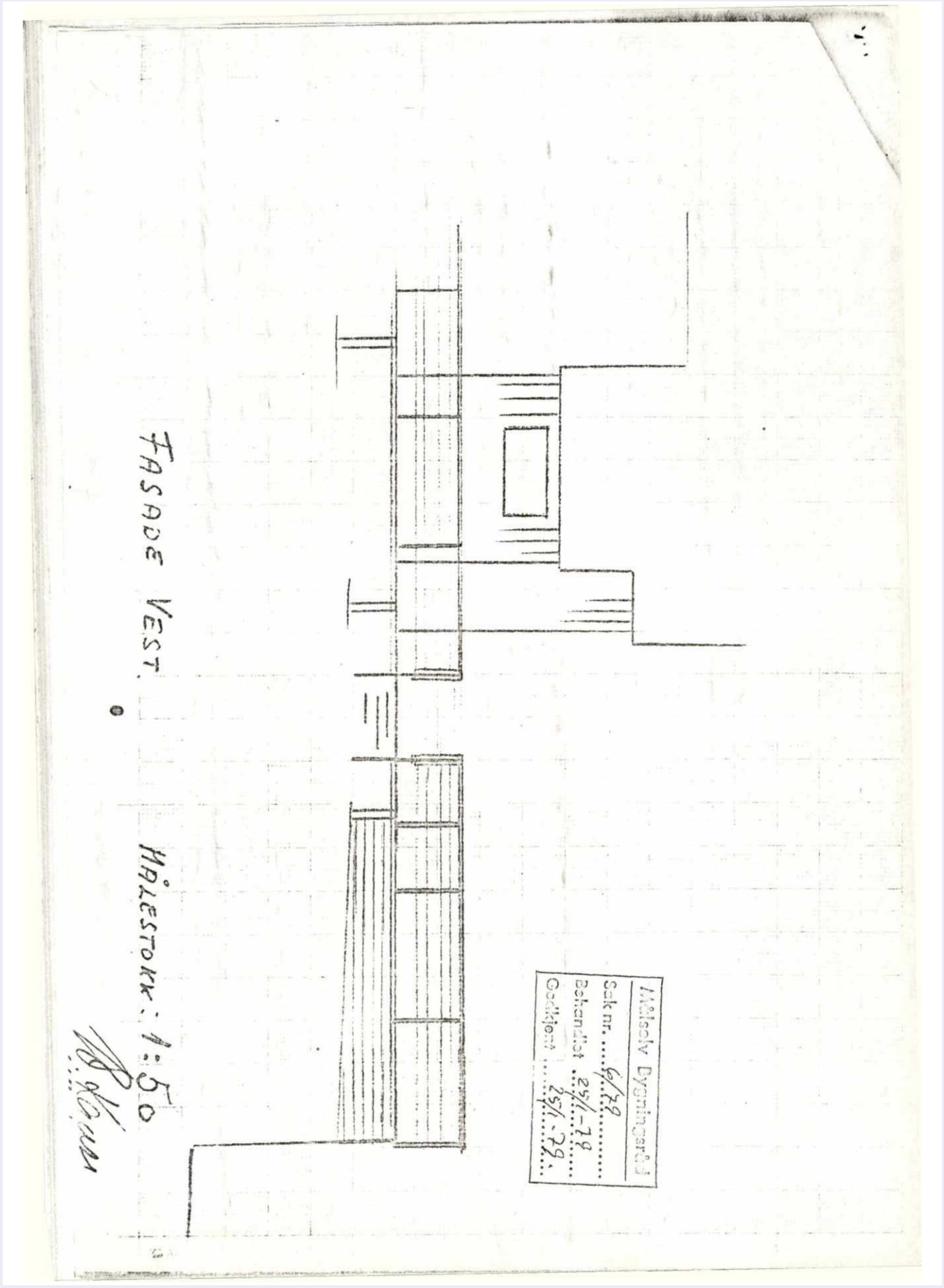
MÅLSELV KOMMUNE 22/1-79
Kontorsjef

1 vedlegg.

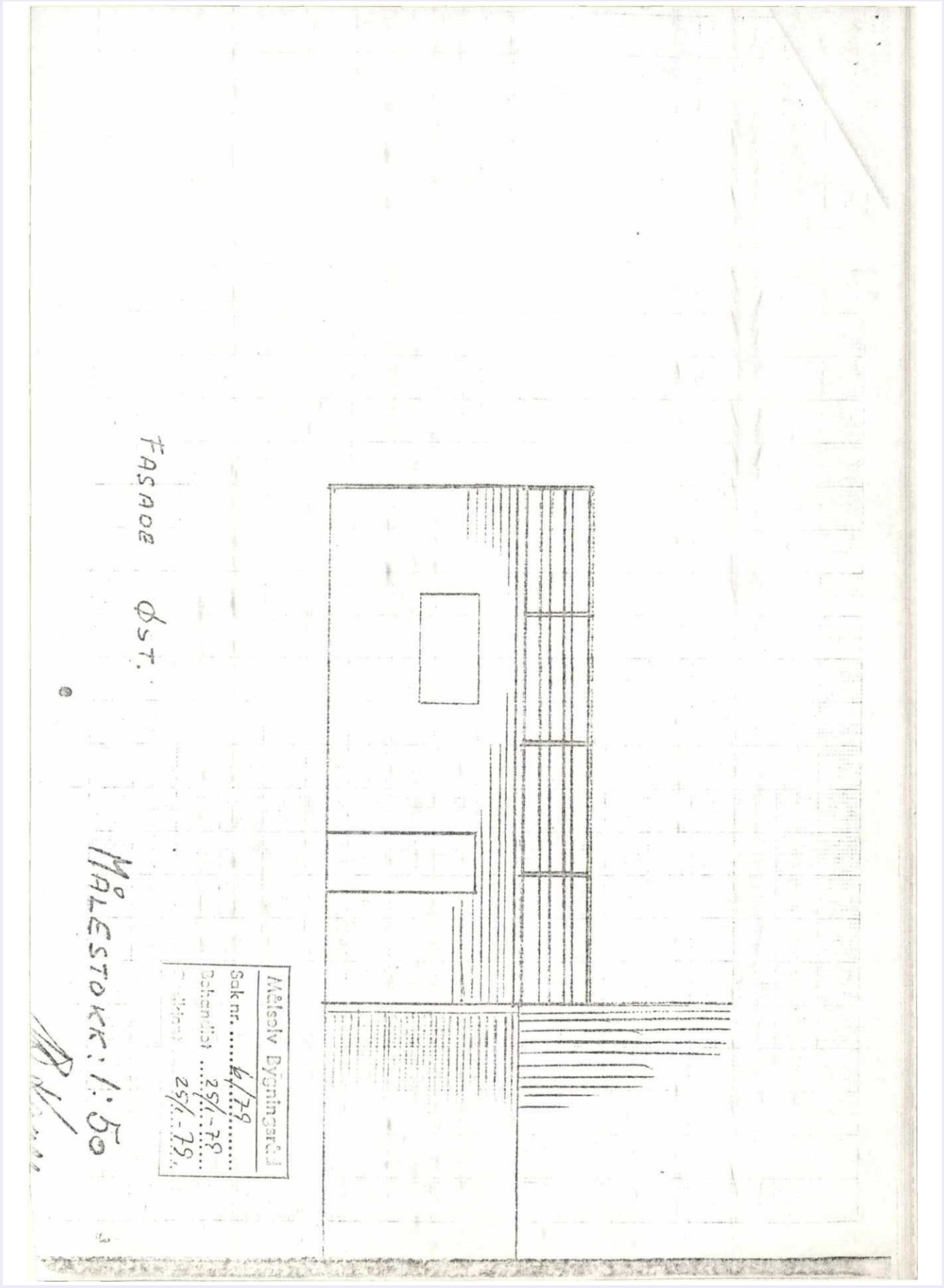
Vedlegg


SKOGSVEIEN.
INNKJØRSEL.
GARASJE.
VERANDA.
HUSET.
GRUSGANG.
Ca. 4,50 m.
Målsatt Bygningsråd
Sakn.
Behandlet
Godkjent

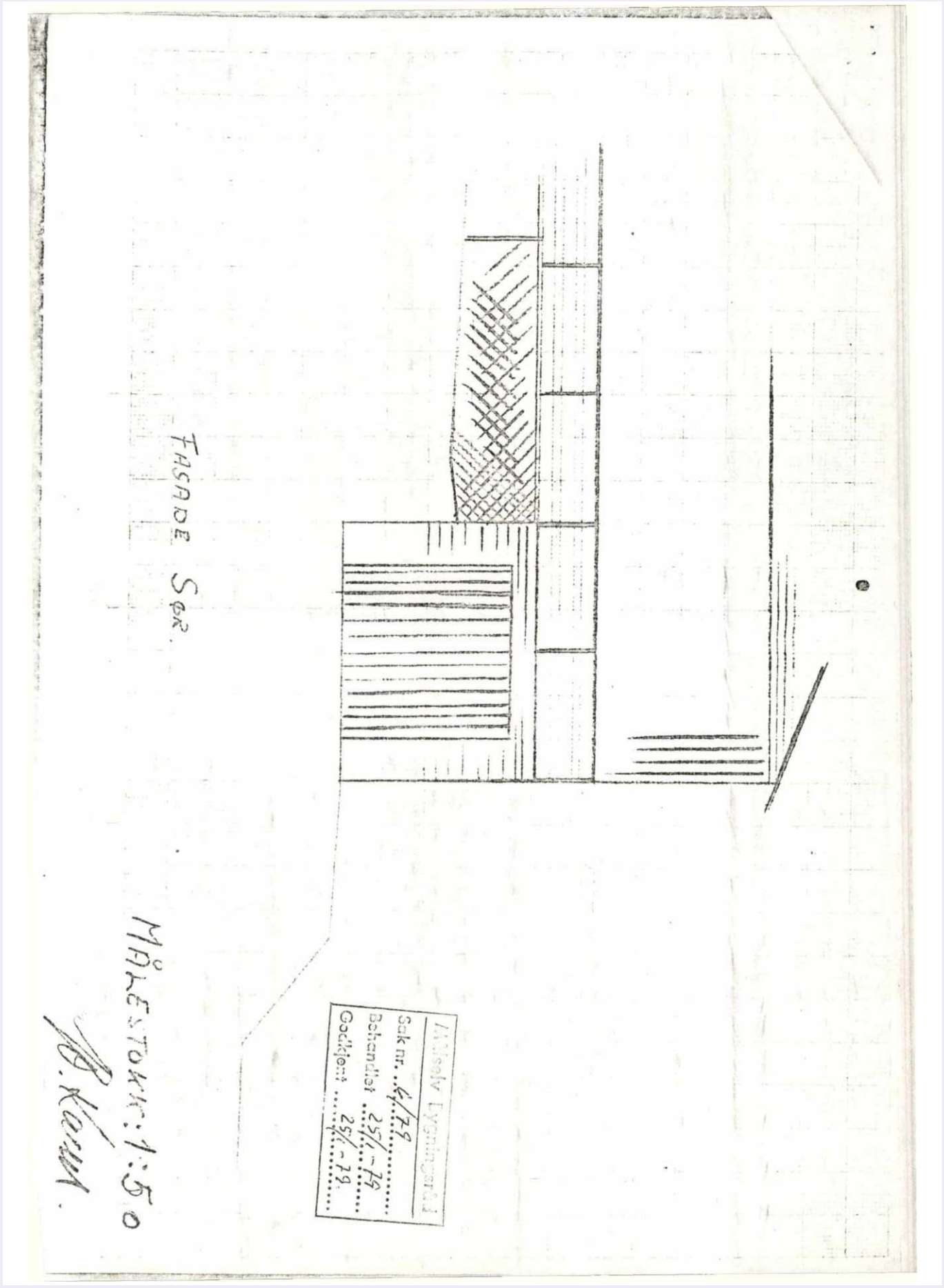
Vedlegg


FASADE VEST.
MÅLESTOKK: 1:50
Målselv Bygningsråd
Sak nr. 9/79
Behandlet 25/1-79
Godkjent 25/1-79

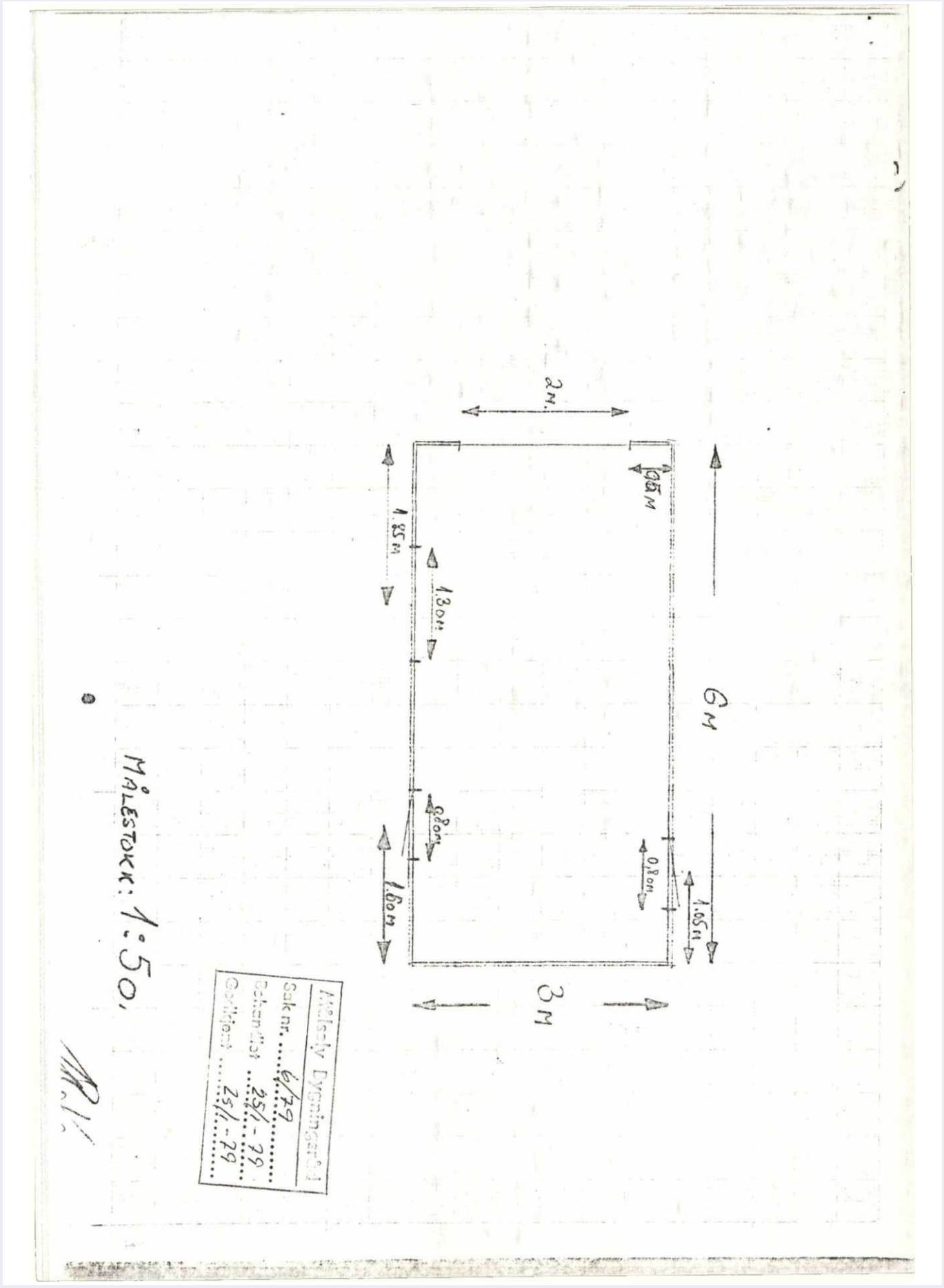
Vedlegg


FASADE ØST.
MÅLESTOKK 1:50
Målselv Bygningsråd
Sak nr. 64/79
Dato godkjent 25/4-79
Dato utført 25/4-79

Vedlegg


FASADE SØR.
MÅLESTOKK: 1:50
Asker kommune
Sak nr. 4/79
Behandlet 25/-79
Godkjent 25/-79

Vedlegg


2 M.
6 M
3 M
0.95 M
1.85 M
1.30 m
0.80 m
1.60 m
0.80 m
1.05 m
MÅLESTOKK: 1:50.
Arendal Bygningsråd
Sak nr. 6/79
Behandlet 25/1-79
Godkjent 25/1-79



POSTKVITTERING

Ta godt vare på kvitteringen. De må vise den fram ved eventuell reklamasjon.

☐ postanv. ☐ verdibrev 1) ☐ pakke

☐ innbet.kort ☒ rek.sending ☐ innsk.bok 2)

Verdi-beløp kroner øre

Post-oppkrav kroner øre

Til (navn) Tor Jenn Oalheim

Postnr. og poststed 9200 Bardufoss

Nr. 4600 | Vekt (p. p.) kg | Porto 55 øre

☐ luftpost ☐ ekspress

1) ☐ beløpet er ettertelt

2) Nummeret på innskuddsboka ☐☐☐☐☐☐ serie ☐

BARDUFOSS 04.11.78 9200

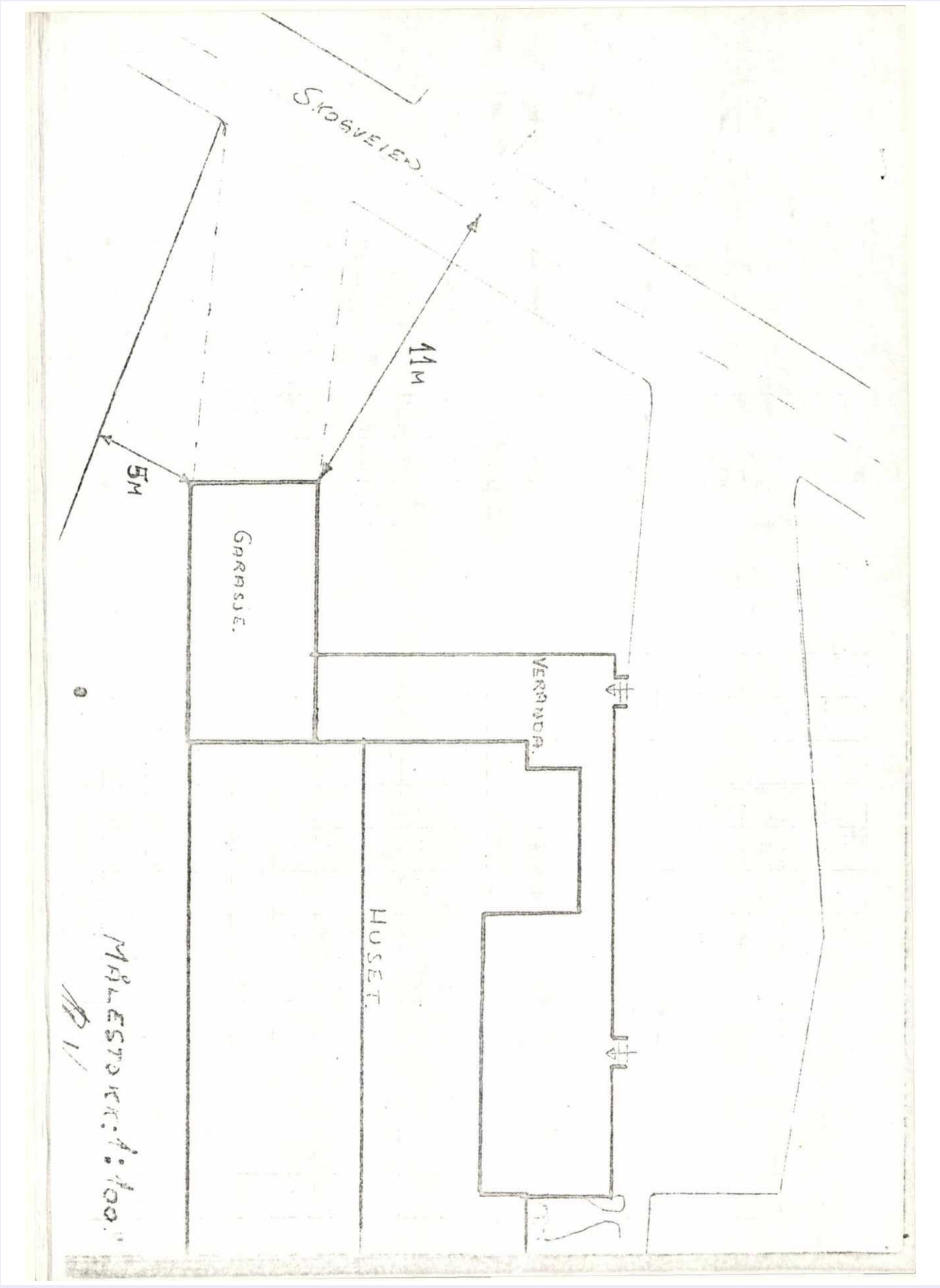
signatur

Bl. 75 A 2 400 000. 2–77. Sem

Vedlegg


B
13.1 da
C
27.6 da
SKOGVEIEN
RUSTAHAGEN
RUSTABAKKEN
BUSS
BUSS
trafo

Vedlegg



Fra Fam. DALHEIM
Skogveien 10
Heggelia

Bardufoss, den 18. nov. 1978

Målselv kommune
Byggningsrådet
9220 Moen i Målselv

BYGGING AV GARASJE I SKOGVEIEN 12 - VARSEL FRA JAN E. KAASE DAT. 4/11

Etter behandling i byggningsrådet sak 256/78, der søkeren er bedt om å sende ny søknad, har vi mottatt nytt nabovarsel.

Til tross for at både kommunens tekniske etat og byggningsrådet finner at det er muligheter for å løse både garasje- og oppstillingsplass-spørsmålet i tilknytning til eksisterende avkjørsel, konkluderer likevel bygningsrådet med å anbefale en løsning med bruk av den allerede anlagte avkjørsel.

Dette oppfatter vi som et "slag i ansiktet" da vi i et tidligere svar har satt oss i mot denne avkjørselen. Vi får også det inntrykket at det må være begått en formell feil i og med at avkjørselen ble anlagt (med eller uten samtykke fra kommunen?) før fristen på nabovarselet var utløpet. Dermed har en eller annen ignorert dette papiret.

Byggningsrådets forslag vil ikke endre ulempene for vårt vedkommende. Vi tenker her på at veien/avkjørselen vil komme svært nær alle våre soveværelsevinduer, og problemene vil bl.a. måtte bli exos,støy,innsyn, ulemper ved opphold og aktiviteter på tomtens eneste brukbare uteområde, osv.

En ber byggningsrådet ta omsyn til ovennevnte.

Som vi har sagt tidligere har vi ikke noe i mot løsninger som tar sikte på å bruke den oprinnelige avkjørsel i hh.t. det som er skissert på det mottatte kartutsnitt.

J. Dalheim

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Målselv	bygningsråd	Herredshuset	26.10.78.

Sak nr. 256/78. Byggesak garasje Gunn Sørensen Kaase, Skogveien 12 i Heggelia.

Byggemelding m/tegninger dat. 12.10.78 og søknad om avkjøringstillatelse til formannskapet av samme dato.

Garasjen søkes plassert med enden inntil eksisterende balkong på bolighuset, og det søkes om ny avkjørsel til Skogvegen for adkomst til garasjen.

Naboen Torfinn Dalheim har i skriv av 16.10.78 protestert mot omsøkte plassering av garasjen med begrunnelse at garasjen med avkjørsel vil virke sjenerende for han.

I påtegning av 19.10.78 har Kontorsjefen bedt om teknisk etats og bygningsrådets uttalelse før søknaden om avkjørsel behandles i formannskapet.
I skriv av 24.10.78 uttaler avd.ing. Aasmo følgende:

"Eiendommen har fra før en avkjørsel fra Skogvegen.
Søkeren oppgir at avkjørslen skal benyttes i forbindelse med anlegg av garasje samt brukes i forbindelse med oppstillingsplass for leieboernes biler.
En synes det er uheldig vedlikeholdsmessig med mange avkjørsler, og mener at en bør begrense antallet mest mulig.
Selv om det i det her tilfelle dreier seg om en ren boligveg, bør trafikksikkerheten vurderes.
På eiendommen kan garasjespørsmålet og oppstillingsplass for leieboerens bil løses ved å bruke eksisterende avkjørsel".

I likhet med avd.ing. Aasmo har en ved befaring funnet at det er muligheter å løse garasjespørsmålet og oppstillingsplass for leieboerens bil ved å bruke eks. avkjørsel.
Alternative løsninger er vist på vedlagte kartutsnitt.

Enst. vedtak:

1. Etter befaring finner bygningsrådet ikke å kunne godkjenne en garasje plassert som omsøkt.
2. Bygningsrådet vil anbefale at garasjen blir plassert delvis under altanen med enden helt inntil kjellermuren, og langsiden i flukt med husets langvegg mot øst. Avkjørslen ordnes som omsøkt.
3. Søkeren bes fremme ny søknad med planer/tegninger i tråd med ovenstående pkt. 2.
   Naboen må varsles på nytt.
4. Uttalelse til formannskapet ang. ny avkjørsel utestår til de nye planer foreligger.

Rett utskrift. Moen, den 27. okt. 1978
for Målselv bygn.råd

Sign.

Utskrift sendt til
Går til: Fr. Gunn Sørensen Kaase, Bardufoss.
Kopi til: Herr Torfinn Dalheim, Bardufoss.

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

13. okt. 1978.

Fr. Gunn Sørensen Kaase
Skogvegen 12
Boks 109
9201 BARDUFOSS.

DERES BYGGEPLANER FOR GARASJE.

En viser til befaring på tomta forleden, hvor en etter anmodning fra Dem var å se på alternativ plassering for garasje.

På kart i målestokk 1 : 1.000 har en nå avmerket de 2 alternativene for plassering som en ser som eneste muligheter, slik som forholdene er på tomta.

En gjør merksom på at dette absolutt ikke er å betrakte som noen byggetillatelse.

Garasjen må byggemeldes på vanlig måte, og det må sendes ut naboverset eller De får naboens påtegning.
./. Nødvendige skjema følger vedlagt.

I tilfelle naboene ikke har noe å innvende er byggesaken kurrant med plassering av garasjen på en av de alternative stedene, og vi har delegert myndighet til å avgjøre søknaden.

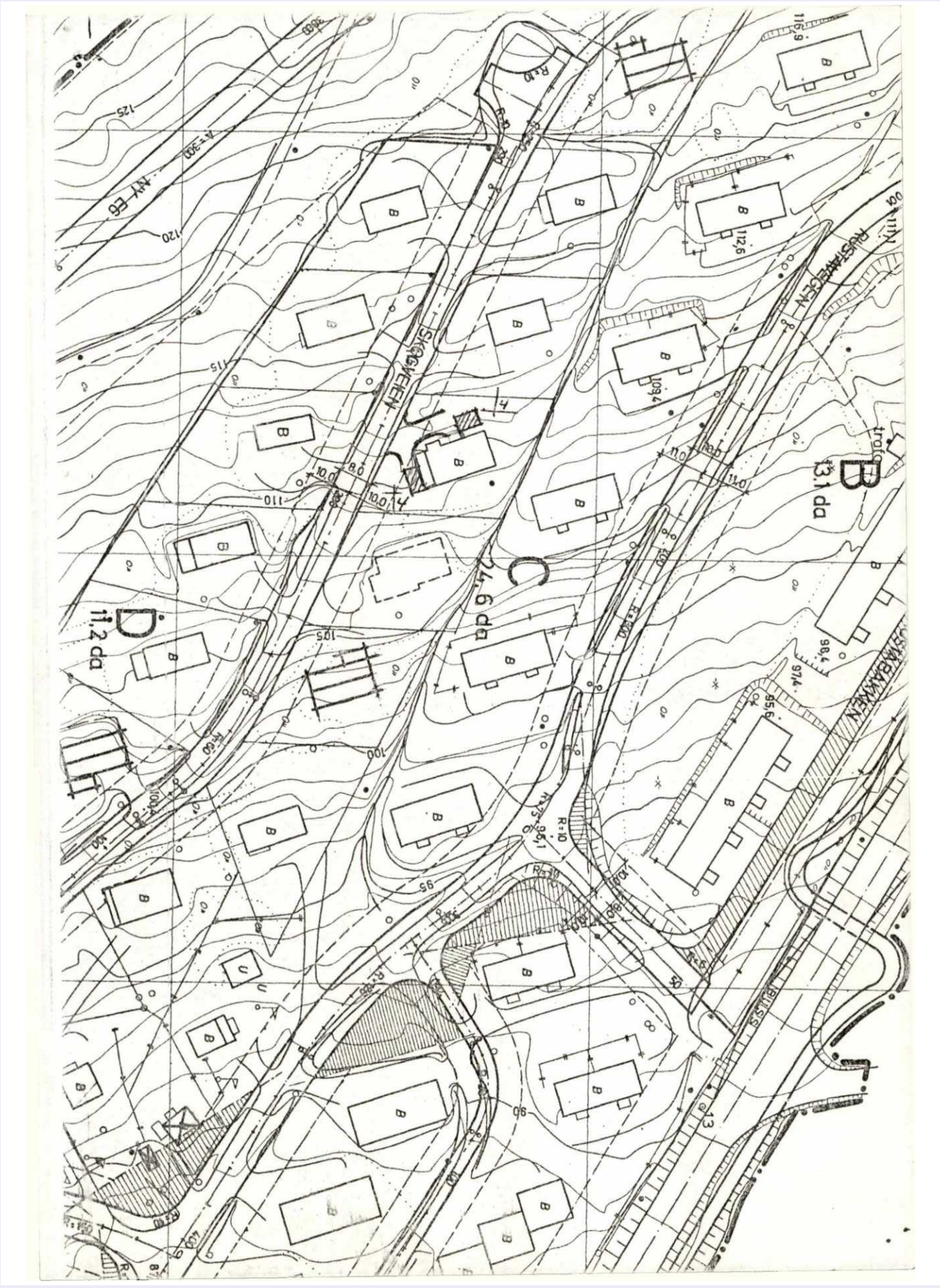
Foreligger det derimot protester fra noen av naboene, må søknaden legges fram i bygningsrådet til avgjørelse.

En gjør merksom på at ingen form for byggetiltak, herunder graving eller fylling på ingen måte er tillatt for byggetillatelse foreligger.

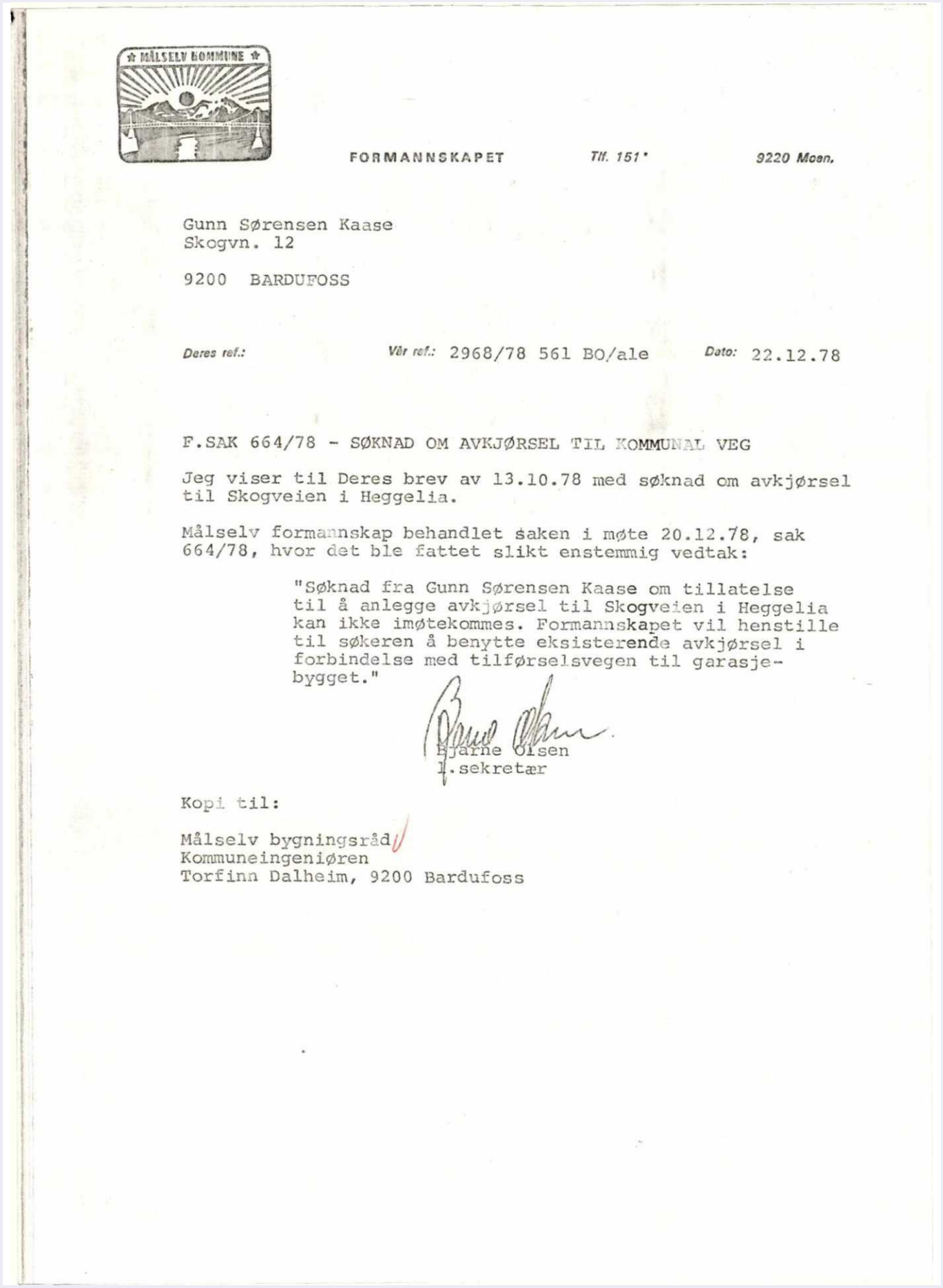
for kommuneingeniøren
Birgit Lorentzen

Kopi til: Herr Torfinn Dalheim, Bardufoss.
" " Herr Åge Elvevold, Bardufoss.

Vedlegg



Vedlegg



MÅLSELV KOMMUNE

FORMANNSKAPET Tlf. 151* 9220 Moen.

Gunn Sørensen Kaase
Skogvn. 12

9200 BARDUFOSS

Deres ref.: Vår ref.: 2968/78 561 BO/ale Dato: 22.12.78

F.SAK 664/78 - SØKNAD OM AVKJØRSEL TIL KOMMUNAL VEG

Jeg viser til Deres brev av 13.10.78 med søknad om avkjørsel til Skogveien i Heggelia.

Målselv formannskap behandlet saken i møte 20.12.78, sak 664/78, hvor det ble fattet slikt enstemmig vedtak:

"Søknad fra Gunn Sørensen Kaase om tillatelse til å anlegge avkjørsel til Skogveien i Heggelia kan ikke imøtekommes. Formannskapet vil henstille til søkeren å benytte eksisterende avkjørsel i forbindelse med tilførselsvegen til garasje-bygget."

Bjarne Olsen
1.sekretær

Kopi til:

Målselv bygningsråd
Kommuneingeniøren
Torfinn Dalheim, 9200 Bardufoss

8. nov. 1978.

Målselv formannskap

her.

Byggesak garasje med ny avkjørsel - Gunn Sørensen Kaase, Skogveien 12, Heggelia.

En viser til søknad om anlegg av ny avkjørsel fra Skogveien oversendt hit til uttalelse den 19.10.78.

Avd.ing. Aasmo har gitt uttalelse den 24.10.78.

Saken ble behandlet i bygningsrådet den 26.10.78, sak 256/78.

Etter bygningsrådets anmodning har fru Kaase lagt frem nye planer for plassering av garasjen, og det er sendt ut nytt nabovarsel.

./. En vedlegger:

1. Kopi av avd.ing. Aasmo's uttalelse.
2. Utskrift av møtebok bygningsrådet.
3. Kopi av kart og sit.plan for den aktuelle plasseringen av garasjen.

Byggemeldingen vil bli tatt opp til behandling så snart formannskapets avgjørelse på avkjørselsforholdet foreligger og naboens protestfrist er ute.

for kommuneingeniøren

Birgit Lundmo

Kopi til: Fr. Gunn Sørensen Kaase, Skogveien 12, Dardufoss.
" " Herr Torfinn Dalheim, 9200 Dardufoss.

Kommuneingeniøren i Målselv
9220 MOEN

Moen, den 24. okt. 1978.

EAA/es.
Ark. nr. 561.2.33.

Målselv bygningsråd
her.

AVKJØRSEL FRA SKOGVEGEN TIL TOMT NR. 12 - EIER GUNN SØRENSEN KAASE, BARDUFOSS.

Eiendommen har fra før en avkjørsel fra Skogvegen.

Søkeren oppgir at avkjørslen skal benyttes i forbindelse med anlegg av garasje samt brukes i forbindelse med oppstillingsplass for leieboernes biler.

En synes det er uheldig vedlikeholdsmessig med mange avkjørsler, og mener at en bør begrense antallet mest mulig.

Selv om det i det her tilfelle dreier seg om en ren boligveg, bør trafikksikkerheten vurderes.

På eiendommen kan garasjespørsmålet og oppstillingsplass for leieboernes bil løses ved å bruke eksisterende avkjørsel.

for kommuneingeniøren

Vedlegg.

Vedlegg

Gunn Sørsen Faase
Skogvn 12, Boks 109
9201 BARDU FOSS

MÅLSELV
002018 13.10.78
FORMANNSKAP

Formannskapet
Målselv kommune
Moen i Målselv

Søker herved om tillatelse til å
anlegge adkjørsel, som anvist på
vedlegg.
Grunnen for dette er at vi har
søkt om byggetillatelse for
garasje, slik at vi samtidig vil
oppnå å få tilfredstillende parkering
for våre kjøretøy.
Håper på en positiv og snarlig avgjørelse

Med hilsen
Gunn Sørsen Faase

Vedlegg: 1.

Oversendes Tekniske etat v/Bygningsrådet
til uttalelse og retur Formannskapet til
behandling

MÅLSELV KOMMUNE 19/10-78
Harald Vik-Hansen
Kontorsjef

Fra Torfinn Dalheim,
Skogveien 10,
9200 Bardufoss.

Bardufoss den 16./10.-78.

Målselv Bygningsråd,
9220 Moen.

Vi har mottat nabovarsel fra Jan Egil Kaase om at han skal bygge garasje på vår nabotomt, Skogveien 12.

Vi har også mottat en orientering m/kartskisse fra kommuneingenøren ang. 2 alternativ for plasering av garasjen.

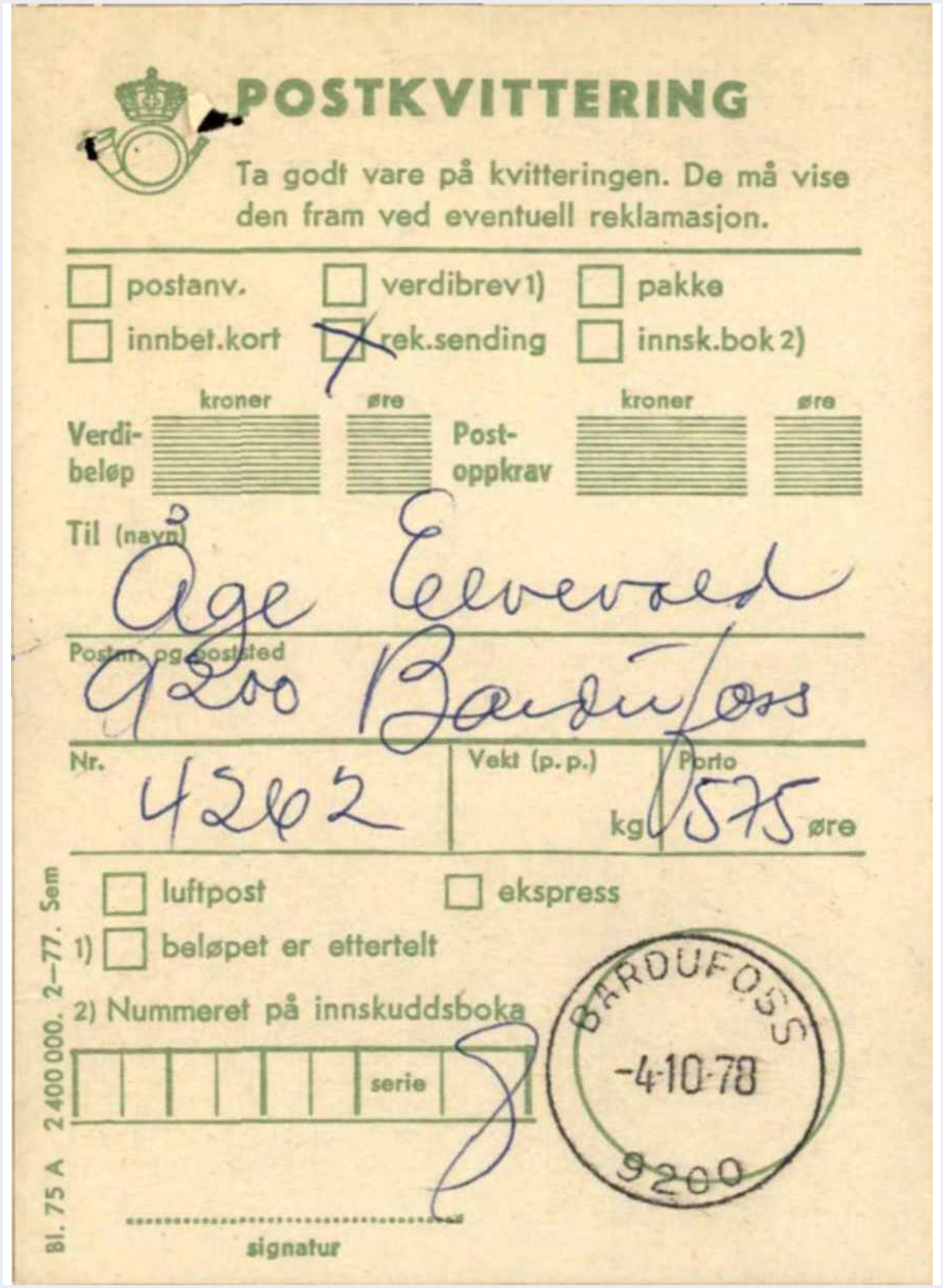
Hvis garasjen blir plassert i nor-vest enden av tomten og den allerede tilstedeværende avkjøring benyttes, har vi ikke noe imot bygging av garasjen.

Imidlertid har Kaase allerede begynt å annlegge en avkjørsel fra Skogveien i sørenden av sin tomt, og like inntil vår tomtegrense. Hvis garasjen blir plasert i tilknytning til denne avkjørsel, mener vi at den vil bli til meget store ulemper for oss, og derfor setter vi oss imot dette.

Med hilsen

Torfinn Dalheim

Vedlegg



POSTKVITTERING

Ta godt vare på kvitteringen. De må vise den fram ved eventuell reklamasjon.

☐ postanv. ☐ verdibrev 1) ☐ pakke
☐ innbet.kort ☒ rek.sending ☐ innsk.bok 2)

Verdibeløp: kroner ____ øre ____
Postoppkrav: kroner ____ øre ____

Til (navn): Age Eeveraad
Postnr. og poststed: 9200 Bardufoss

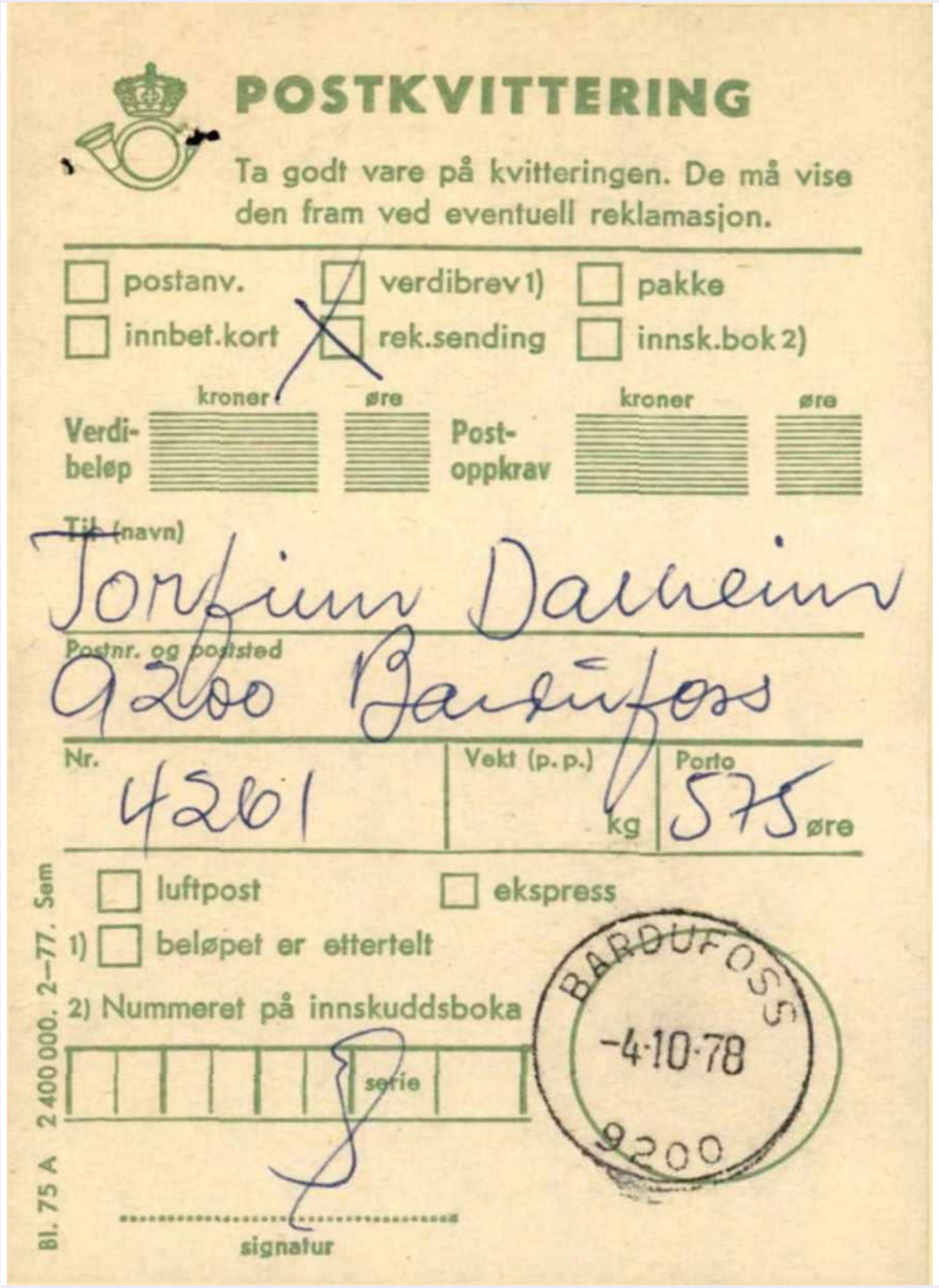
Nr.: 4202
Vekt (p. p.): kg
Porto: 575 øre

☐ luftpost ☐ ekspress
1) ☐ beløpet er ettertelt
2) Nummeret på innskuddsboka ____ serie ____

BARDUFOSS -4-10-78 9200

signatur .....

Bl. 75 A 2400000. 2—77. Sem



POSTKVITTERING

Ta godt vare på kvitteringen. De må vise den fram ved eventuell reklamasjon.

☐ postanv. ☒ verdibrev 1) ☐ pakke
☐ innbet.kort ☒ rek.sending ☐ innsk.bok 2)

Verdibeløp: kroner [ ] øre [ ]
Postoppkrav: kroner [ ] øre [ ]

Til (navn): Jorfinn Dalheim
Postnr. og poststed: 9200 Bardufoss

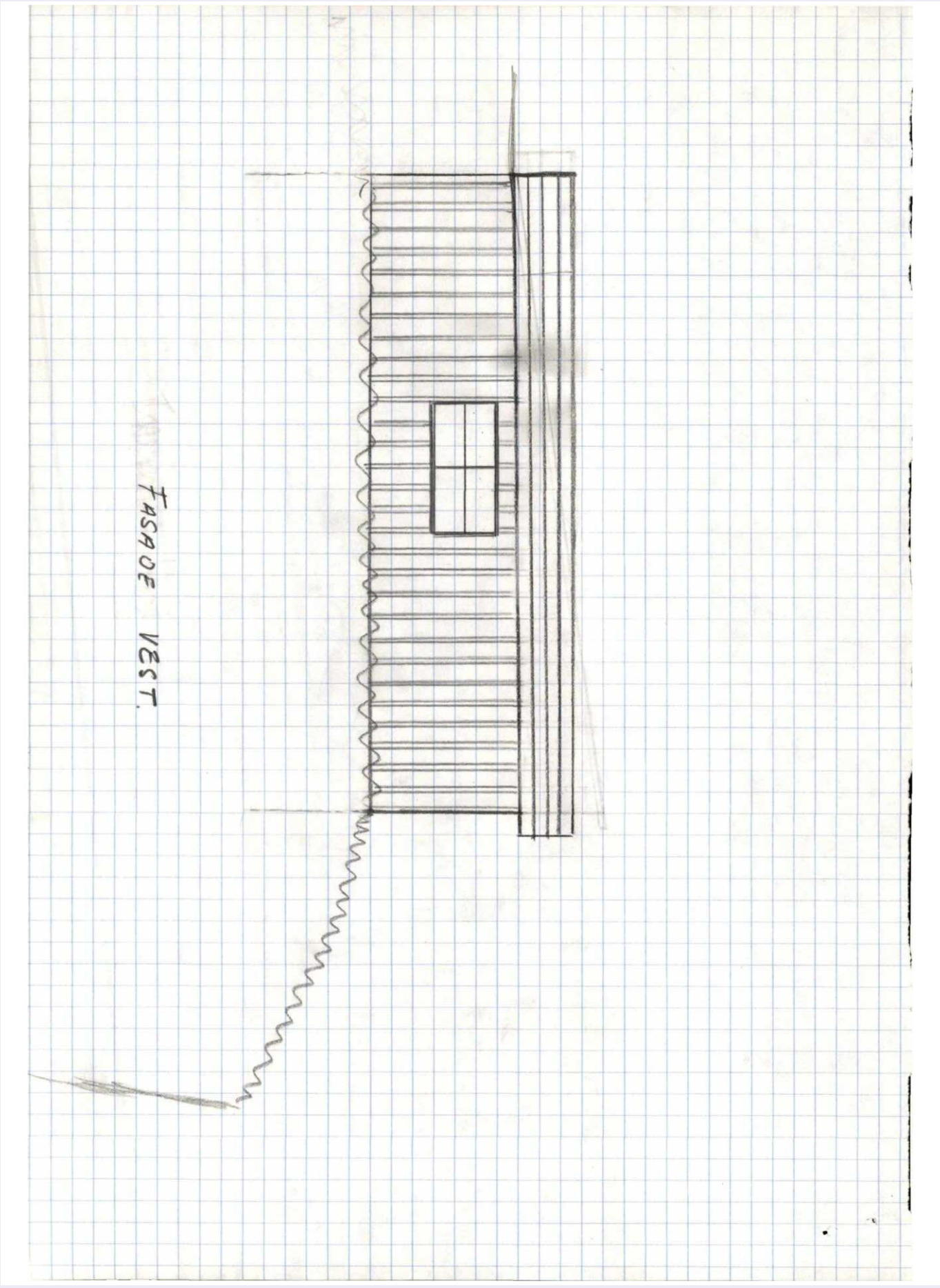
Nr. 4261 | Vekt (p. p.) kg | Porto 575 øre

☐ luftpost ☐ ekspress
1) ☐ beløpet er ettertelt
2) Nummeret på innskuddsboka [ ] serie [ ]

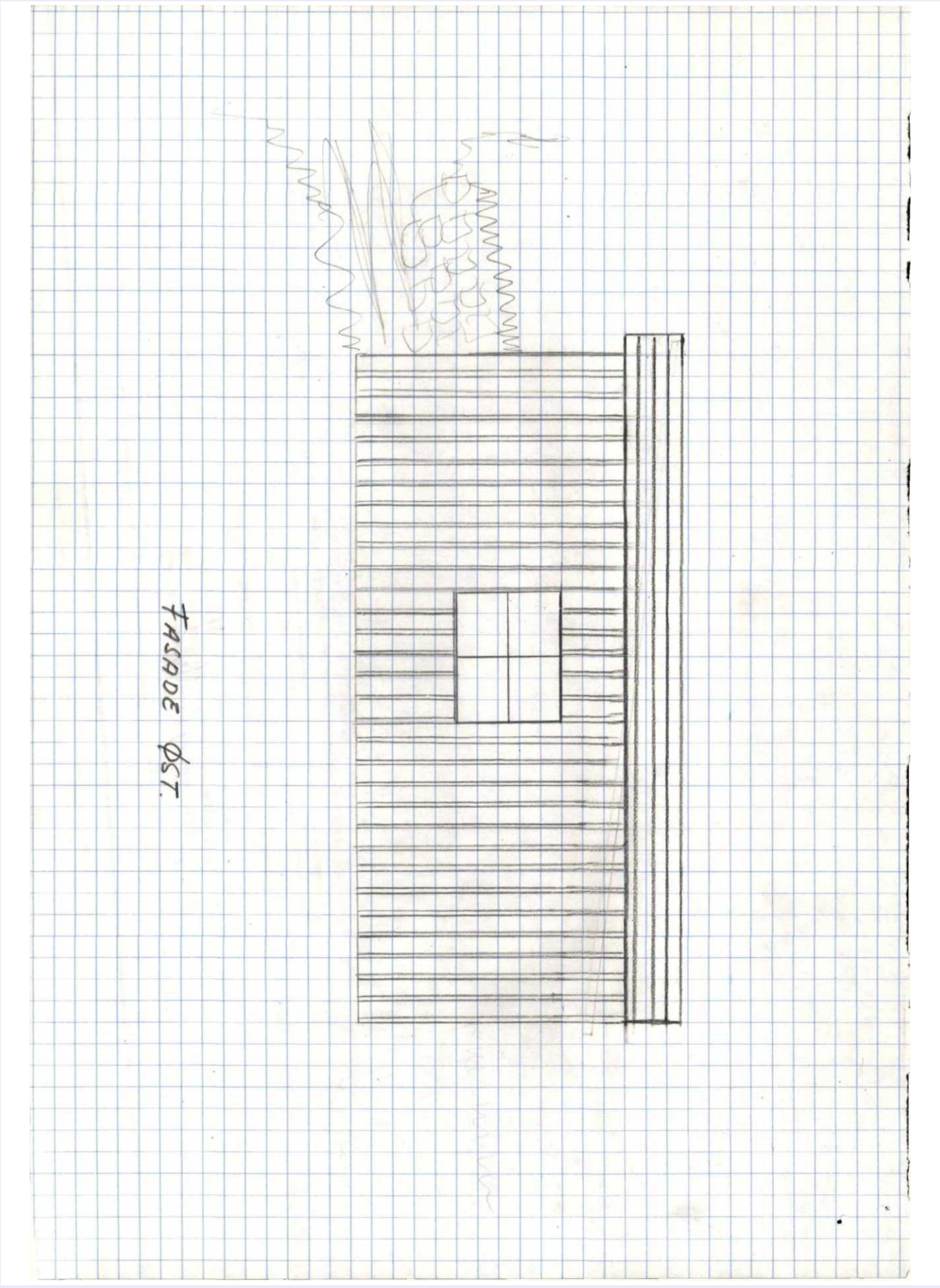
BARDUFOSS -4·10·78 9200

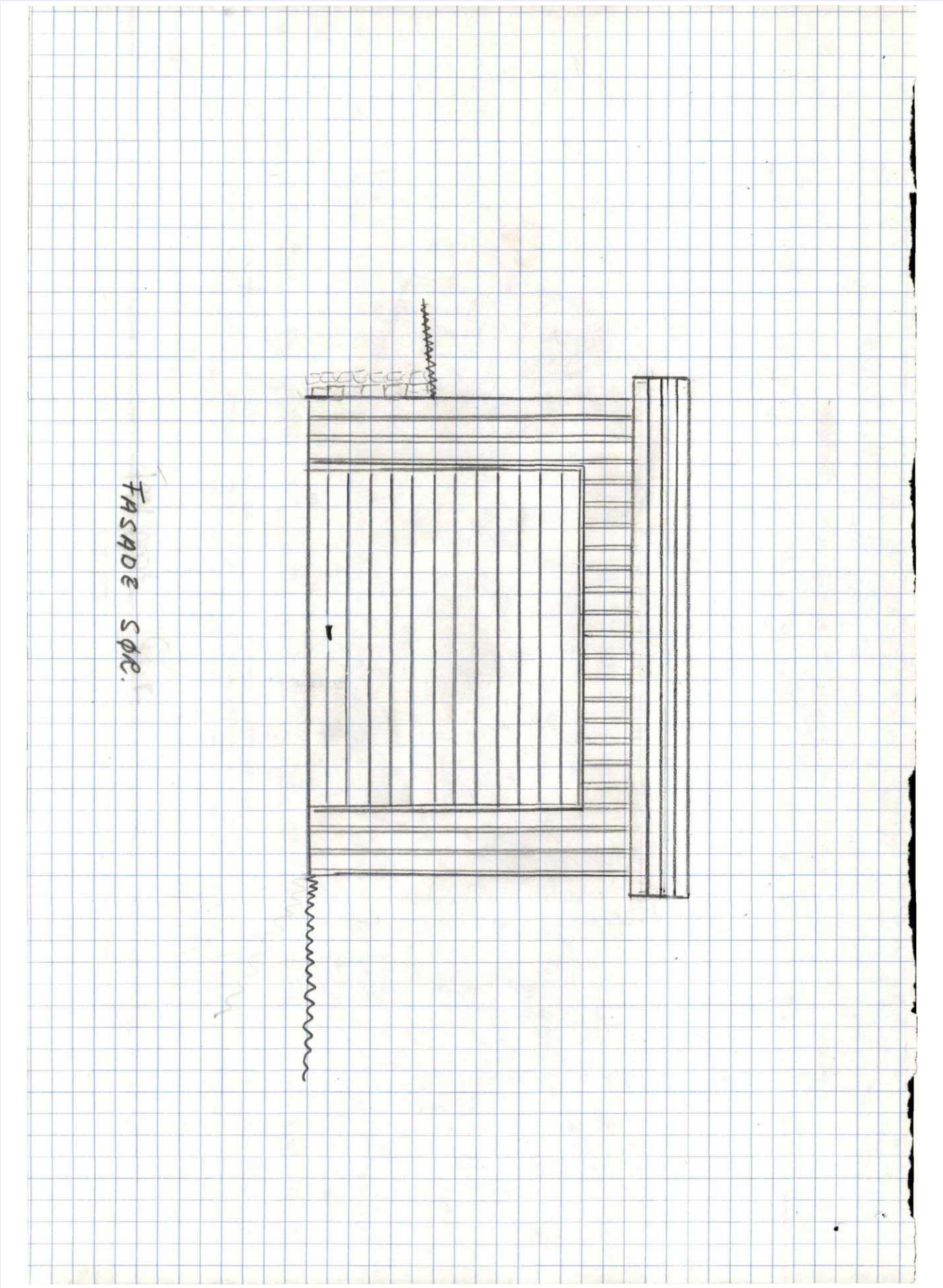
signatur: .....

Bl. 75 A 2 400 000. 2—77. Sem

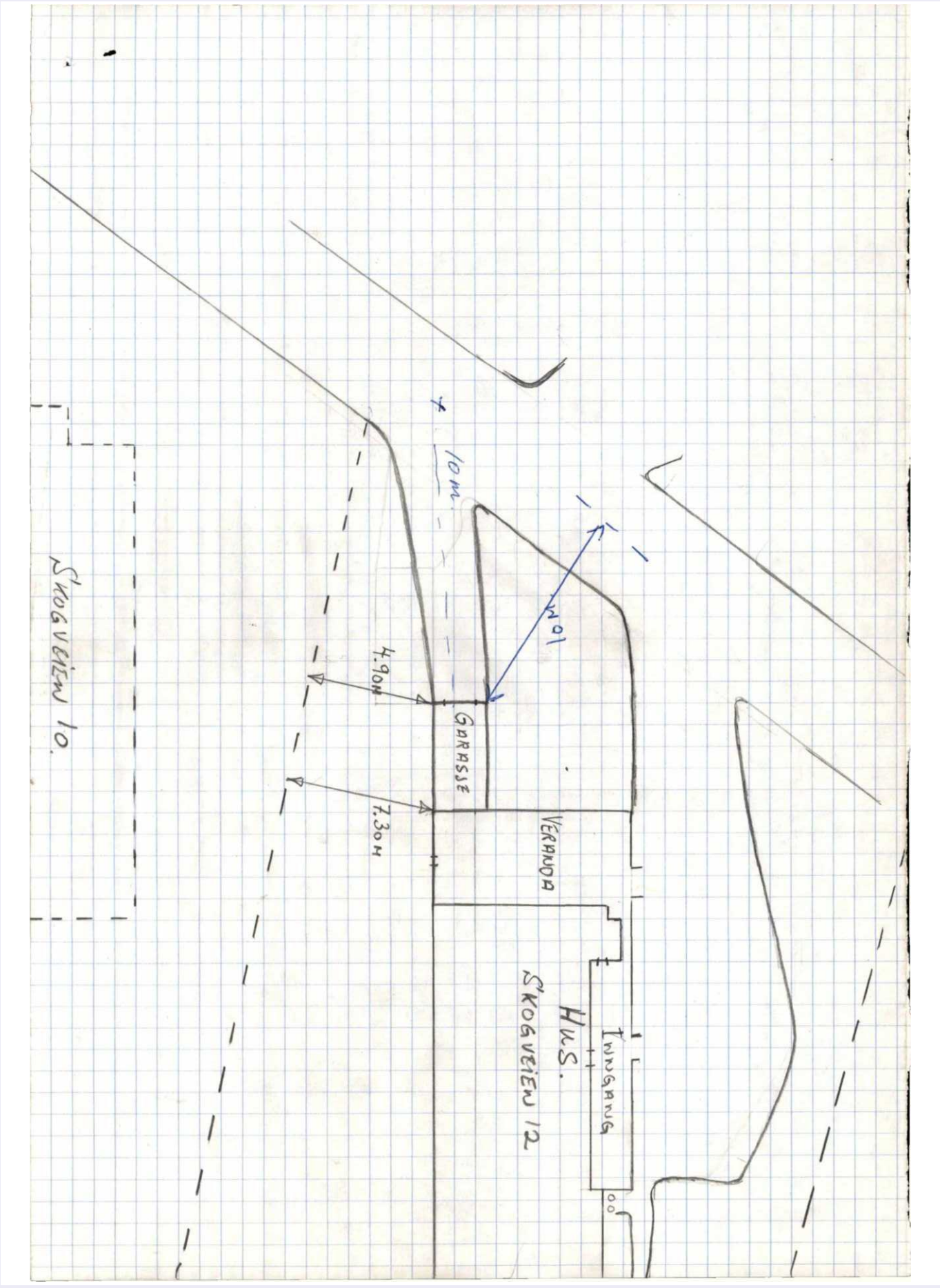

FASADE VEST.

Vedlegg

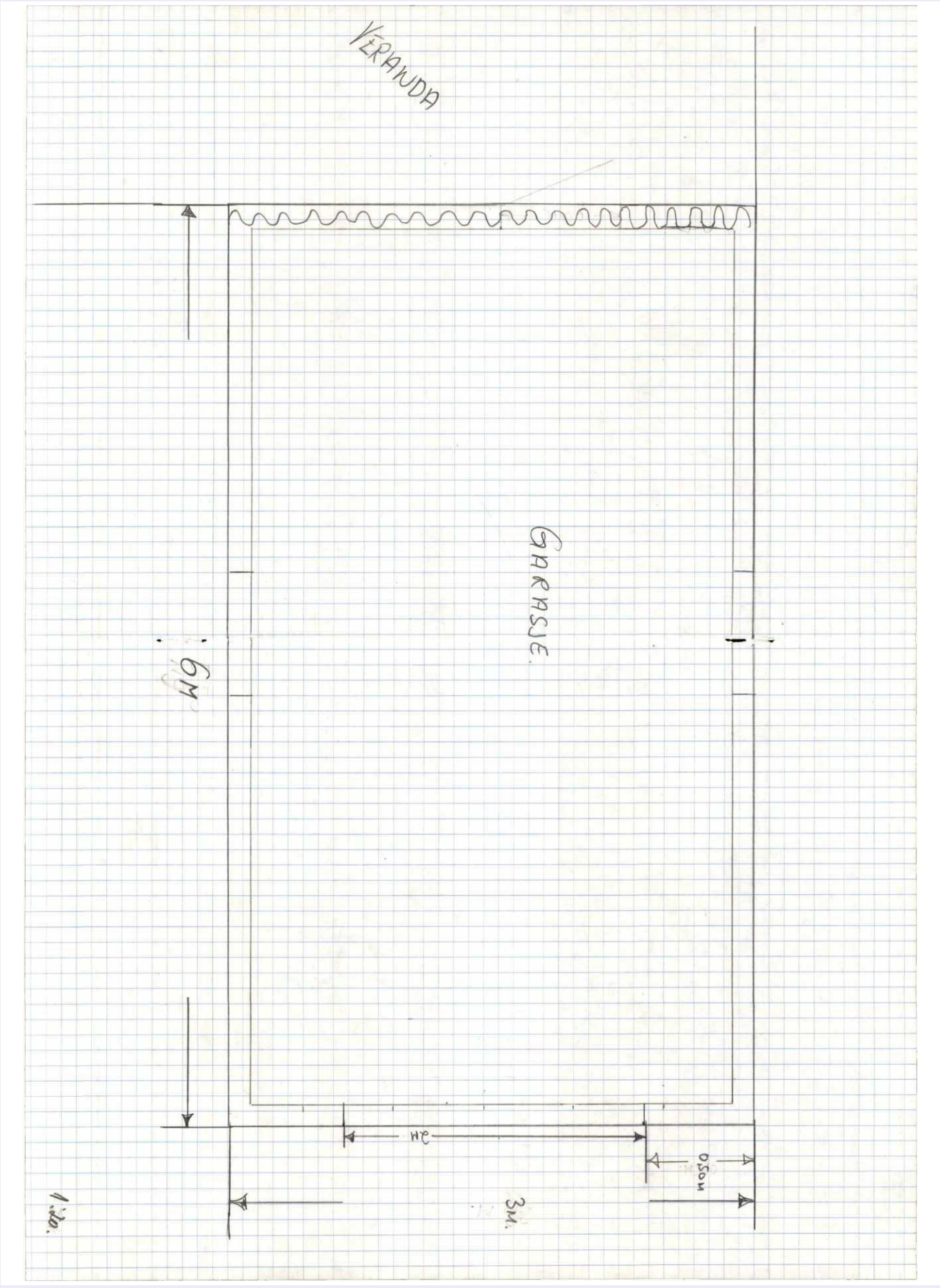



FASADE SØR.

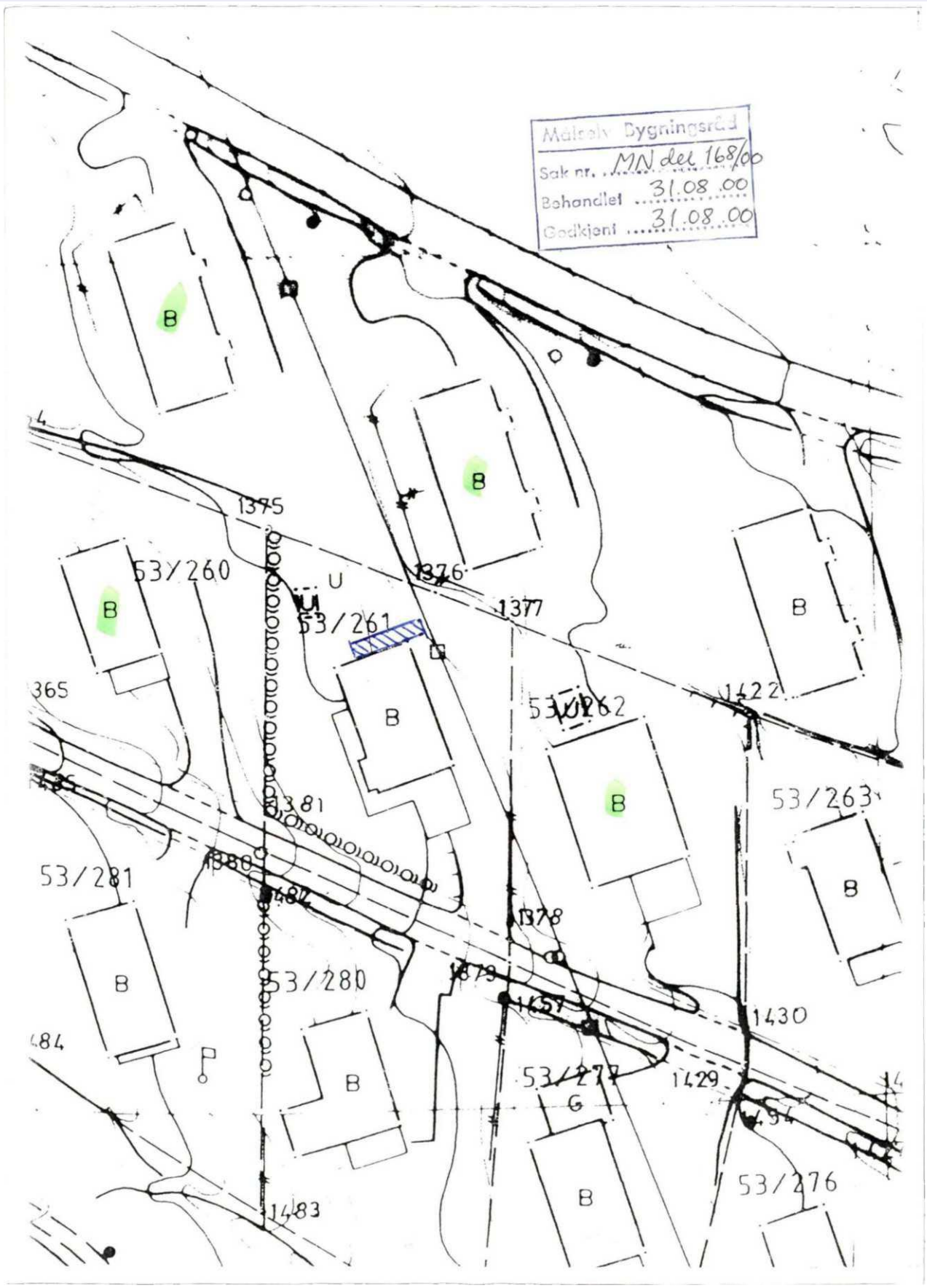
Vedlegg


SKOGVEIEN 10.
10m.
W01
4.90M
7.30M
GARASJE
VERANDA
INNGANG
HUS.
SKOGVEIEN 12

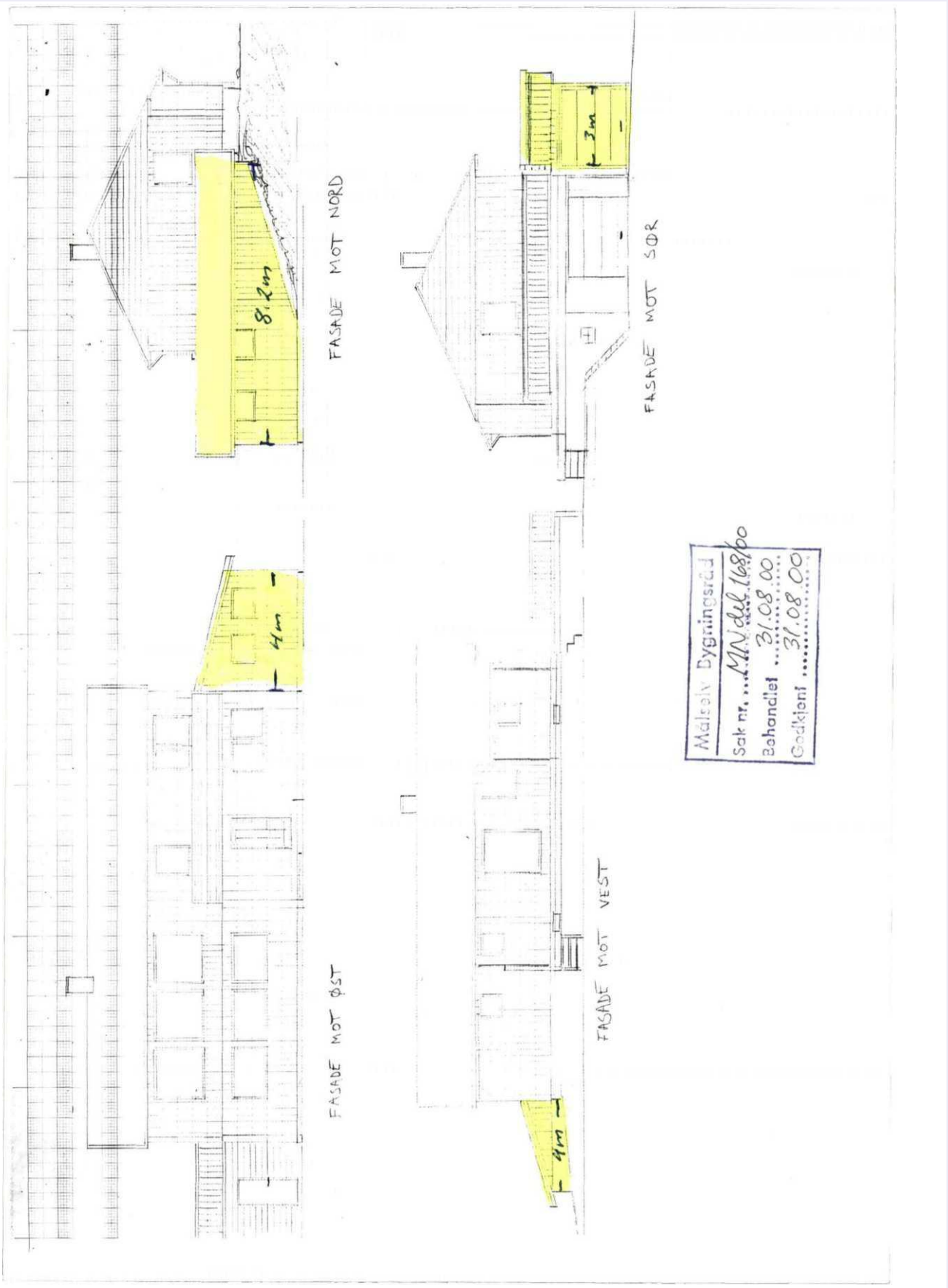
Vedlegg



Vedlegg


Målselv Bygningsråd
Sak nr. MN dei 168/00
Behandlet 31.08.00
Godkjent 31.08.00
B
1375
53/260
U
1376
53/261
1377
365
1422
53/262
53/263
1381
53/281
1380
1382
1378
53/280
1379
1657
1430
484
53/277
1429
G
53/276
1483

Vedlegg


FASADE MOT NORD
8,2m
FASADE MOT SØR
3m
FASADE MOT ØST
4m
FASADE MOT VEST
4m
Malselv Bygningsråd
Sak nr. MN dok 168/00
Behandlet 31.08.00
Godkjent 31.08.00

Vedlegg

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heggelia, Bardufoss	tomst nr. 3			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	14.09.73	dato 24.10.73 sak 239/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gunn Sørensen	Boks 185, 9201 Bardufoss	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Per Berthussen	9230 Bakkehaug	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Bertheussen	9230 Bakkehaug	

Husbankens snr. N. 31702

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

Moen i Målselv, den 21. august 1975

Hugo Nordgard
for bygningssjefen

for KOMMUNEINGENIØREN I MÅLSELV

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ husnemda
- ☒ Bardu Sparebank, Bardufoss

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

FS-blankett B-013-05.74 (formularbeskyttet)
nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heggelia, Bardufoss tomt nr. 3, veg 12				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	14.09.73	dato 24.10.73 sak 239/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gunn Sørensen	Boks 185, 9201 BARDUFOSS	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Per Berthussen	9230 BAKKEHAUG	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
- " -	- " -	

Husbankens snr. N. 31702.

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Hovedleilighet.

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

1. Montering av utstyr på bad. ✓
2. Permanent utv. trapp.
3. Planering.

I underetg. gjenstår innredningsarbeider, el. arbeider, maling.

I stativ u/ Solbu dav 14/1-1975

Dette arbeid må være fullført innen den frist Husbanken måtte sette.

Moen i Målselv den 16. des. 1974

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☒ Husnemnda
☒ Bardu sparebank, Bardufoss.
☐

for bygningssjef

MÅLSELV KOMMUNE
Byggesekretæren
9220 Moen i Målselv

Elektrysk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk forening. Kirk. Andvord Bl. 67?.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 261	**Kommune:**	5524	Målselv
Adresse:				
Veiadresse:	Skogveien 12, gatenr 1033 9325 Bardufoss	**Grunnkrets:**	204	Rusten
		Valgkrets:	3	Fagerlidal
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11030701	Målselv
		Tettsted:	8084	Heggelia

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rustabakken 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	04.12.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 100,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5524/53/261	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5524/53/261	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	04.12.1973	Avgiver	5524/53/200	-1 101,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5524/53/261	1 101,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 12	U0101	Bolig	18,0		1	1	1
Skogveien 12	U0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Skogveien 12	H0101	Bolig	213,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	276,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	276,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1974
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	14857044			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		172,0		172,0				
H01	1		104,0		104,0				

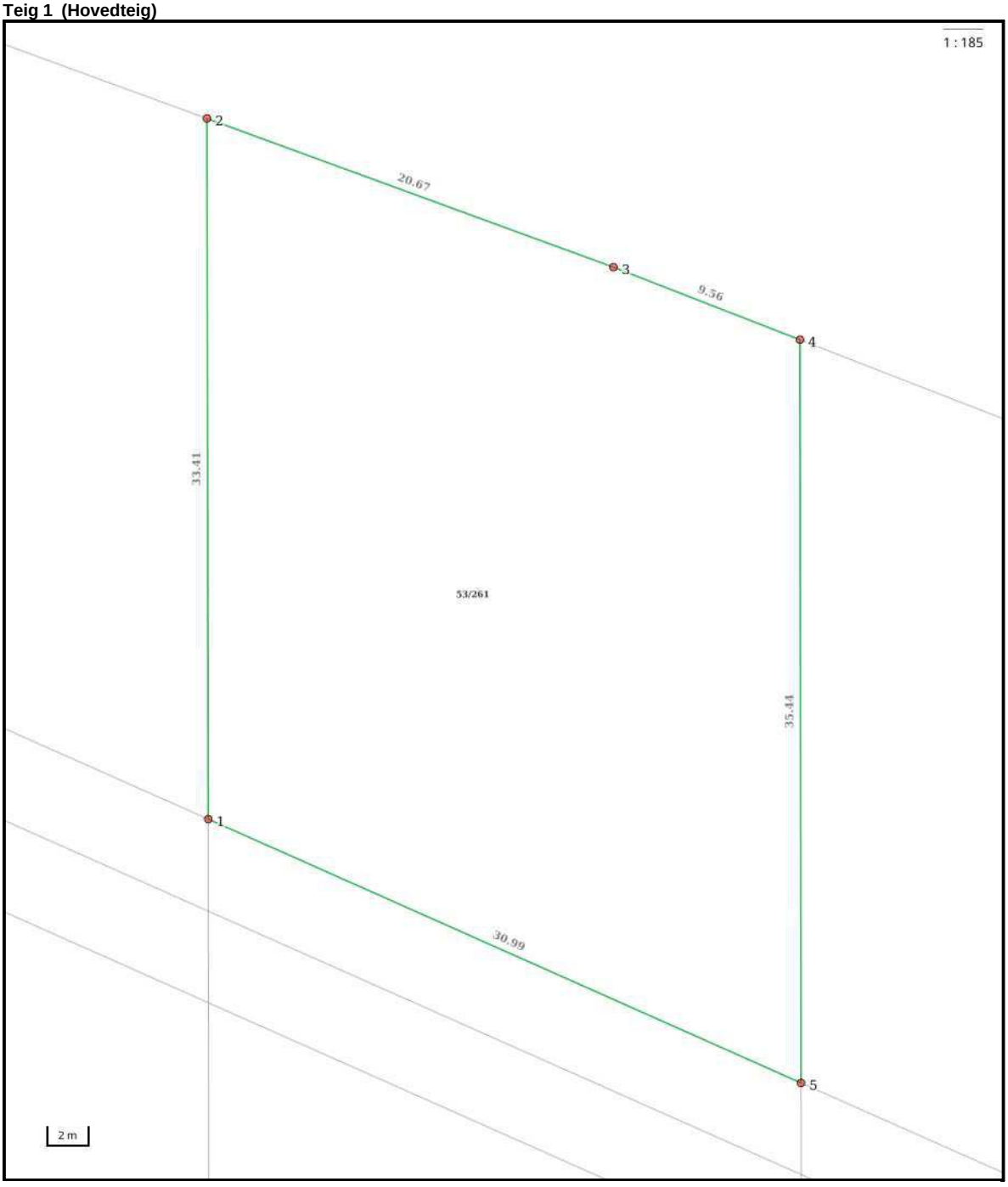
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

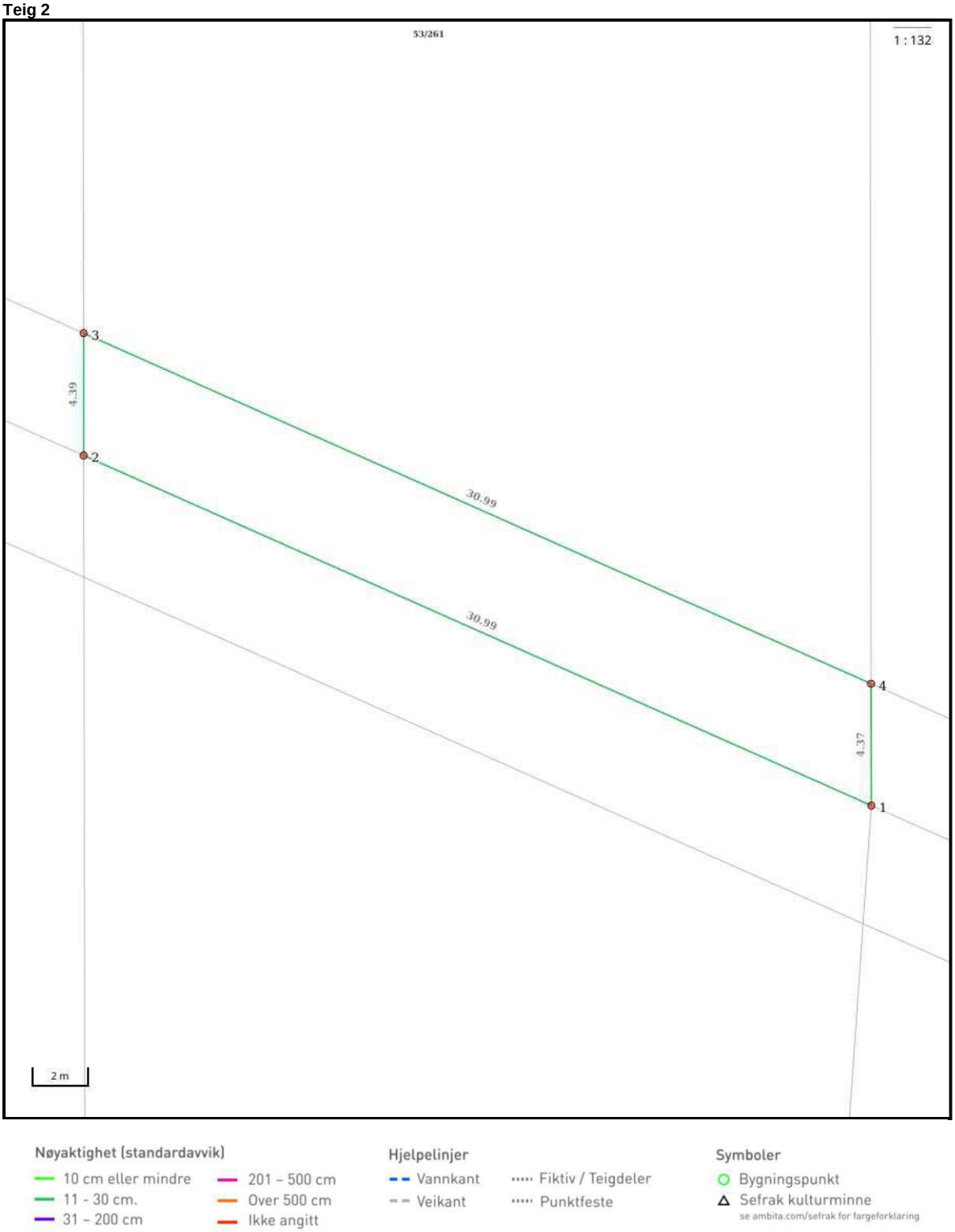
Areal: 976,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 663 621,70	639 373,39	33,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 663 655,11	639 373,33	20,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 663 648,02	639 392,75	9,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 663 644,56	639 401,66	35,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 663 609,12	639 401,71	30,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2


53/261
1 : 132
3
2
4
1
4.39
30.99
30.99
4.37
2 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 124,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 663 604,75	639 401,72	30,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 663 617,31	639 373,39	4,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 663 621,70	639 373,39	30,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 663 609,12	639 401,71	4,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg

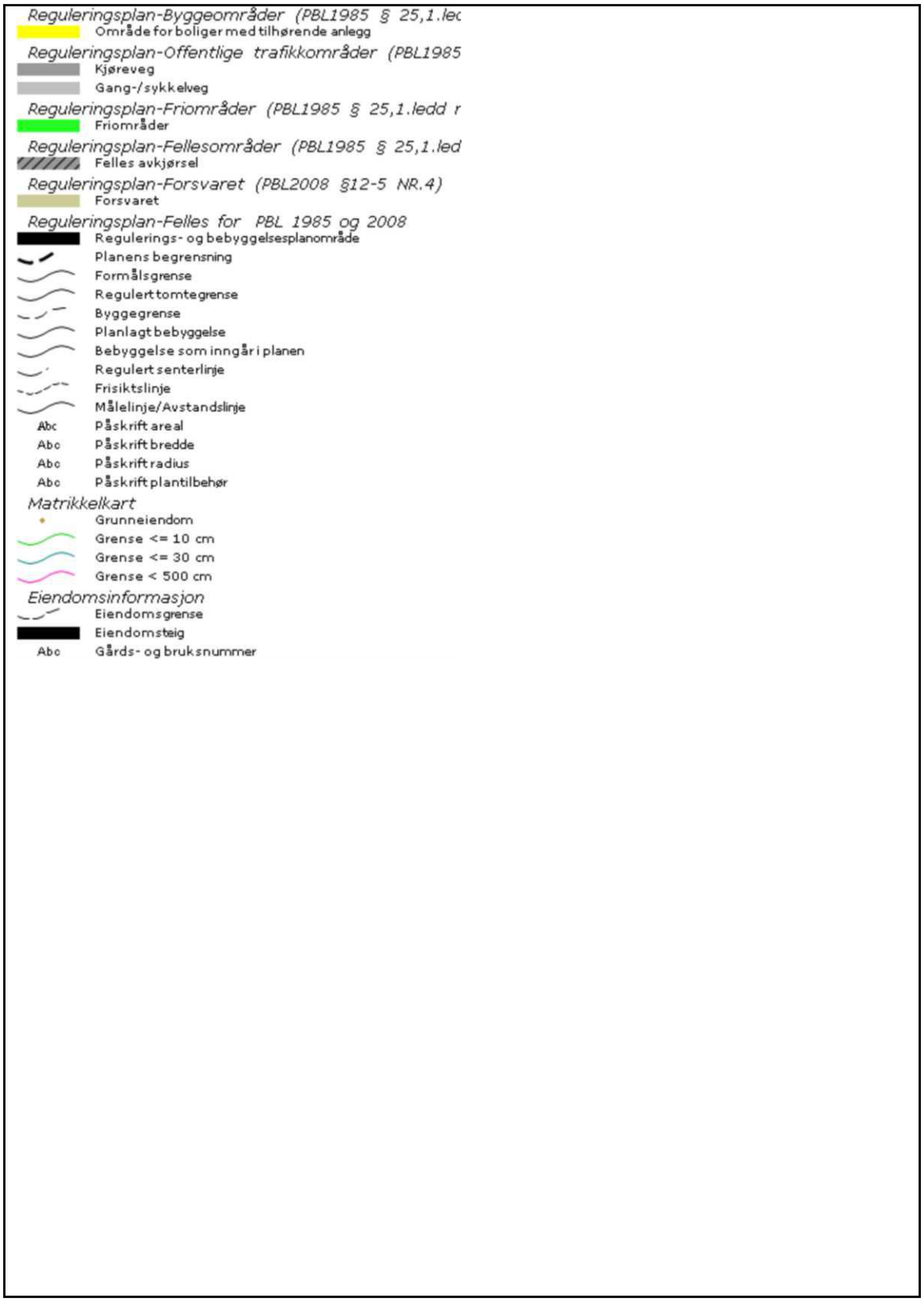
53/261

Dato: 05.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

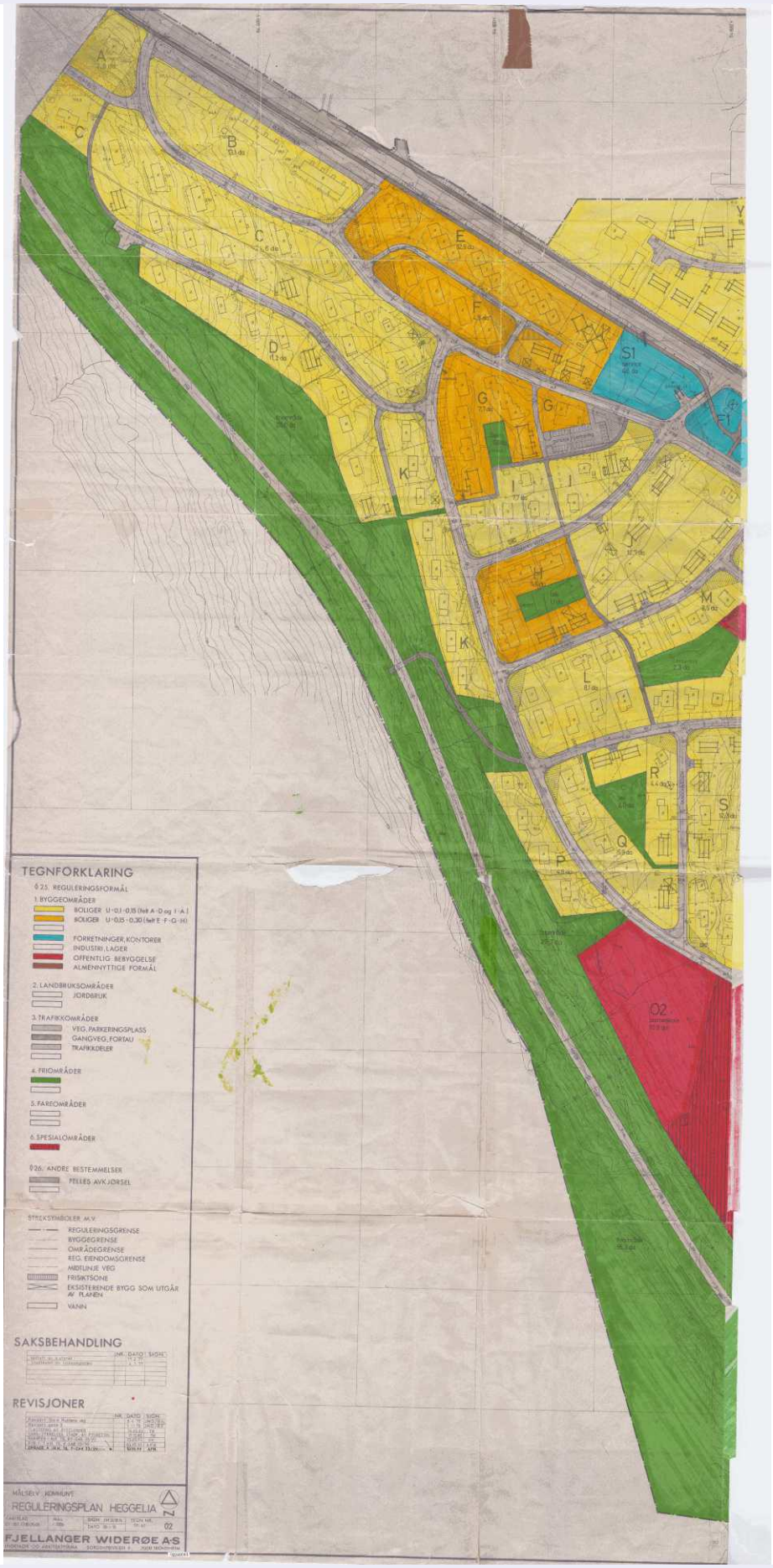


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Vedlegg


TEGNFORKLARING
§ 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U-G.I.-0.15 (helt A - D og I - A.)
BOLIGER U-G.I.-0.30 (helt E - F - G - H)
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, LAGER
OFFENTLIG BEBYGGELSE
ALMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
VEG, PARKERINGSPLASS
GANGVEG, FORTAU
TRAFIKKDELER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
STREKSYMBOLER M.V.
REGULERINGSGRENSE
BYGGEGRENSE
OMRÅDEGRENSE
REG. EIENDOMSGRENSE
MIDTLINJE VEG
FRISIKTSONE
EKSISTERENDE BYGG SOM UTGÅR AV PLANEN
VANN
SAKSBEHANDLING
REVISJONER
MÅLSELV KOMMUNE
REGULERINGSPLAN HEGGELIA
02
FJELLANGER WIDERØE A.S

ambita

Vegstatuskart

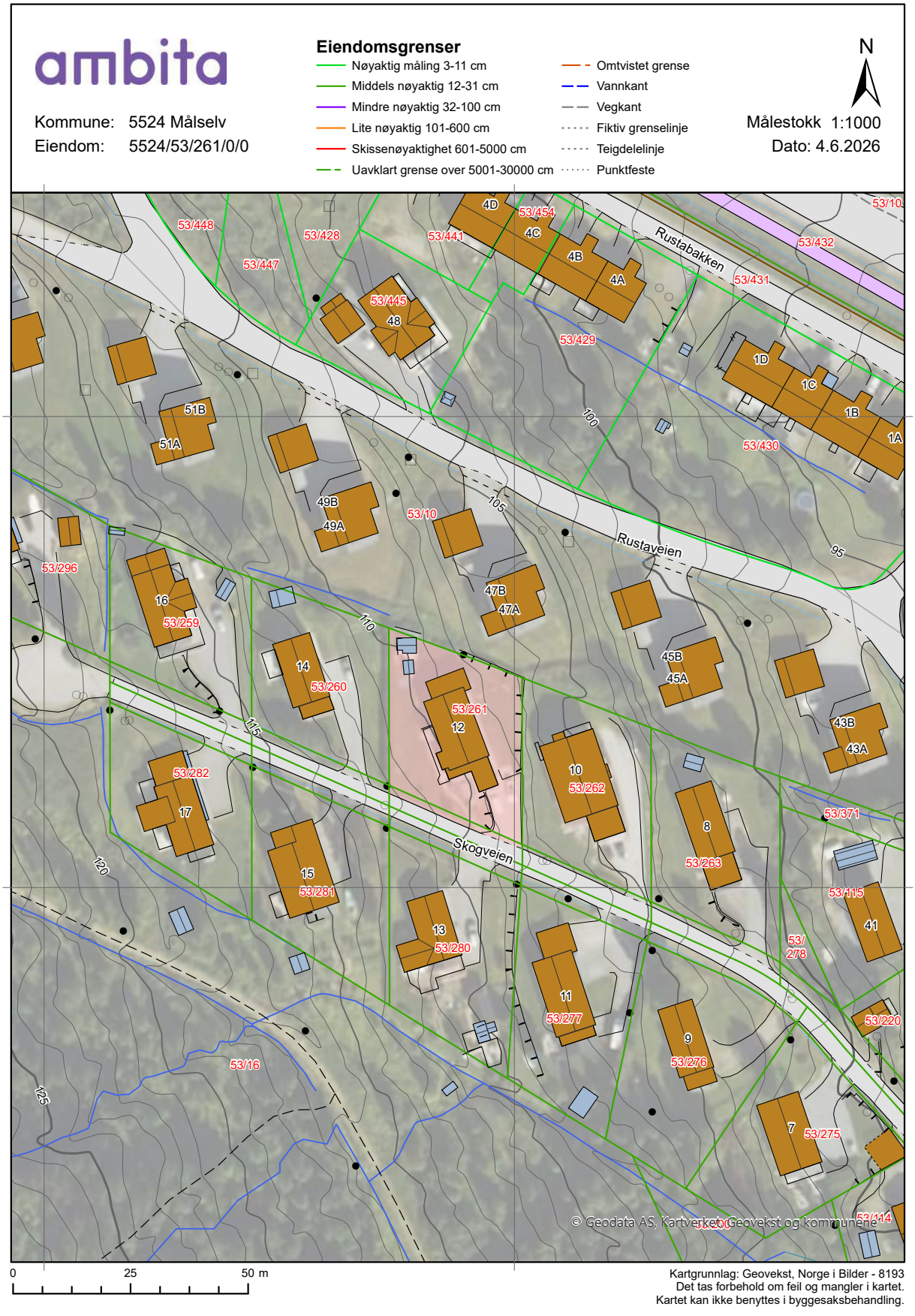
Kommune: Målselv
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 53/261/0/0
Adresse: Skogveien 12, 9325 BARDUFOSS

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/06/2026

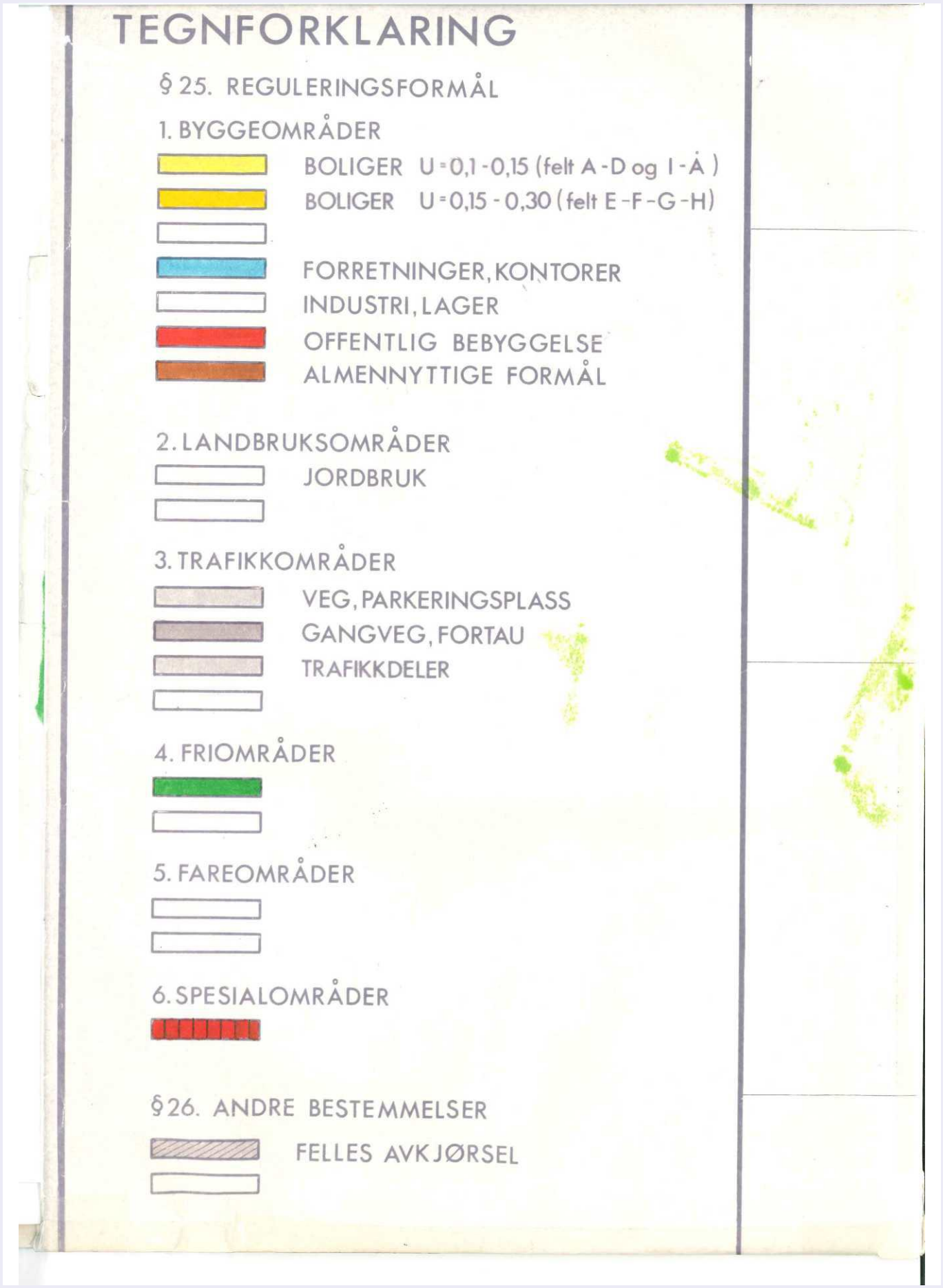


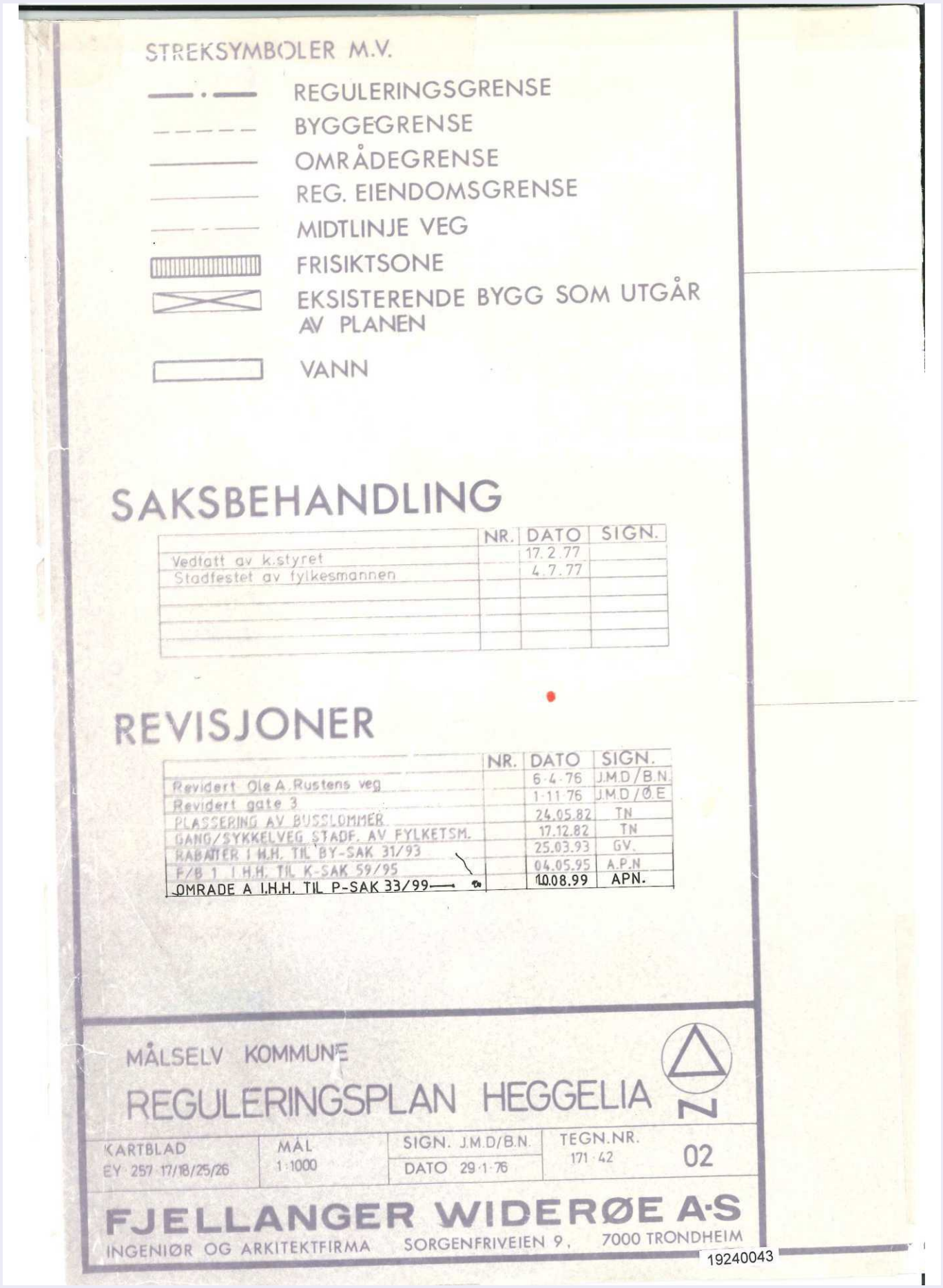
Vedlegg


ambita
Kommune: 5524 Målselv
Eiendom: 5524/53/261/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026
Rustabakken
Rustaveien
Skogveien
53/448
53/428
53/447
53/445
48
53/441
4D
53/454
4C
4B
4A
53/429
53/432
53/431
1D
1C
1B
1A
53/430
51B
51A
49B
49A
53/10
53/296
16
53/259
47B
47A
14
53/260
53/261
12
45B
45A
43B
43A
53/282
17
10
53/262
53/371
8
53/263
15
53/281
13
53/280
53/415
41
53/278
11
53/277
53/220
9
53/276
53/16
7
53/275
53/414
100
105
95
110
115
120
125
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5524 Målselv
Eiendom: 5524/53/261/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026
Rustabakken
Rustaveien
Skogveien
53/448
53/428
53/447
53/441
53/454
53/445
53/429
53/432
53/431
53/430
53/296
53/259
53/260
53/261
53/262
53/263
53/282
53/281
53/280
53/277
53/276
53/275
53/200
53/16
53/10
53/371
53/115
53/278
53/220
53/114
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer


TEGNFORKLARING
§ 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U = 0,1 - 0,15 (felt A - D og I - Å)
BOLIGER U = 0,15 - 0,30 (felt E - F - G - H)
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, LAGER
OFFENTLIG BEBYGGELSE
ALMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
VEG, PARKERINGSPLASS
GANGVEG, FORTAU
TRAFIKKDELER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL



STREKSYMBOLER M.V.

- REGULERINGSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRÅDEGRENSE
- REG. EIENDOMSGRENSE
- MIDTLINJE VEG
- FRISIKTSONE
- EKSISTERENDE BYGG SOM UTGÅR AV PLANEN
- VANN

SAKSBEHANDLING

	NR.	DATO	SIGN.
Vedtatt av k.styret		17.2.77	
Stadfestet av fylkesmannen		4.7.77	

REVISJONER

	NR.	DATO	SIGN.
Revidert Ole A. Rustens veg		6.4.76	J.M.D/B.N.
Revidert gate 3		1.11.76	J.M.D/Ø.E.
PLASSERING AV BUSSLOMMER		24.05.82	TN
GANG/SYKKELVEG STADF. AV FYLKETSM.		17.12.82	TN
RABATTER I H.H. TIL BY-SAK 31/93		25.03.93	GV.
F/B 1 I H.H. TIL K-SAK 59/95		04.05.95	A.P.N
OMRADE A I.H.H. TIL P-SAK 33/99		10.08.99	APN.

MÅLSELV KOMMUNE

REGULERINGSPLAN HEGGELIA

KARTBLAD	MÅL	SIGN. J.M.D/B.N.	TEGN.NR.	
EY 257 17/18/25/26	1:1000	DATO 29.1.76	171 - 42	02

FJELLANGER WIDERØE A.S

INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA SORGENFRIVEIEN 9, 7000 TRONDHEIM

19240043

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12260132 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Skogveien 12, 9325 Bardufoss
Gnr. 53, Bnr. 261, Målselv kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 12260132
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no