NORDVIK

Bekkfaret 17

3 soverom | 218 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bekkfaret 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
7	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
81	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig enebolig over to plan med 3 soverom, badstue, fantastisk hage og dobbelgarasje i et etablert boligområde!

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**73 590,-**
Totalpris	**2 973 590,-**
BRA-i	**218 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bekkfaret 17, presentert av Nordvik Finnsnes!

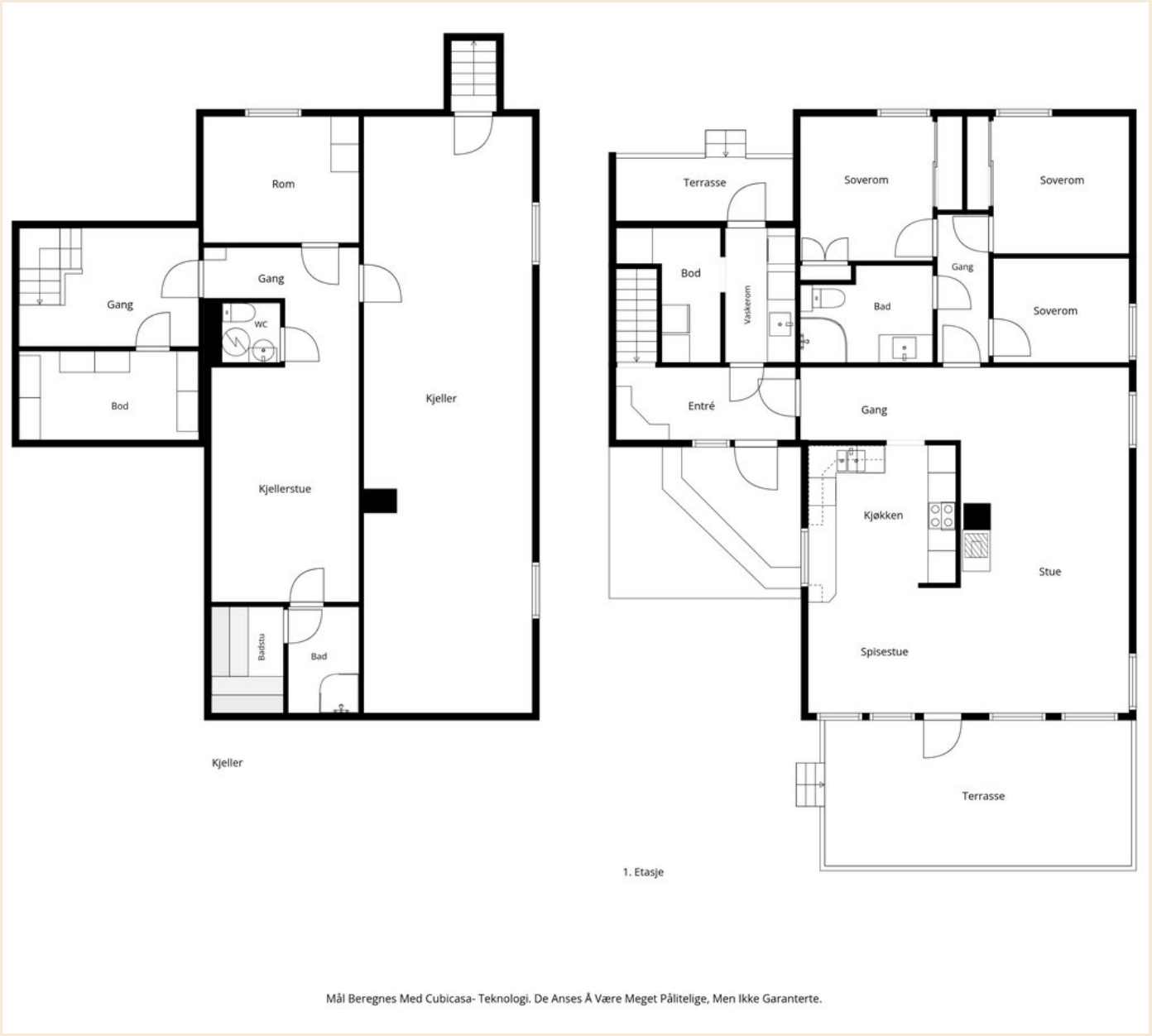
Er du på jakt etter et godt familiehus i et etablert boligstrøk? Dette hjemmet byr på et flott hjem med tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til flere sittegrupper, vaskerom og nylig totalrenovert bad. Her er det også toalett og dusj i hver etasje, samt badstue i kjelleren! Fra stuen er det utgang til en herlig veranda med trapp ut til den flotte hagen med god plass til hele familien. I tillegg får du en frittstående garasje, utebod og dukkehus.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, kort vei til skole, barnehage og butikker. For den turglade er det kort vei til lysløypen med sine mange turmål og Elveparken.
Her vil du og dine trives!

Sjekk ut videovisningen!

Planløsning

Mål på tegningen kan avvike



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

Rom i kjelleren som i dag brukes som treningsrom.





Boligen har egen badstue som gir ekstra avslapning i hverdagen!

Nærliggende skog- og turområder gir gode forhold for turer, trening, jakt og rekreasjon, mens vinterstid finnes det gode muligheter for både skiaktiviteter og annen vintersport.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0008/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med frittstående dobbelgarasje, utebod og dukkehus/redskapsbod

Adresse og betegnelse
Bekkfaret 17, 9360 BARDU
Gnr 17, bnr 324 (ideell andel 1/1) i Bardu kommune

Selgere
Karl Johan Wilhelmsen
Rita Sofie Bjørn

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 993 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 218 kvm
BRA-e: 57 kvm
Totalt BRA: 275 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 104 kvm. Kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, uinnredet kjellerrom og tre boder.
Total BRA: 104 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Stue, kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom, to ganger og bod.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrassearealet er målene av veranda ved stuen og ved vaskerommet.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Frittstående dobbelgarasje.
Total BRA: 36 kvm.

Dukkestue/redskapsbod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Dukkestue/redskapsbod i hagen.
Total BRA: 11 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Plantegning 1. etasje: Dagens planløsning avviker fra opprinnelig plantegning. Bod og vindfang er i dag slått sammen til ett rom. Bodareal tilknyttet vaskerom er sammenslått, og det er etablert nedgang til kjeller. Bad og toalettrom er slått sammen til ett rom. Videre er vegg mellom kjøkken og stue fjernet for å etablere en mer åpen løsning. Plantegning kjeller: Plantegningen for kjeller samsvarer ikke med dagens bruk. Redskapsbod er omgjort til gang med trapp opp til hovedetasje. Hobbyrom er delt opp. Tidligere bod (sykkel

og sparker) er omgjort til kjellerstue, samt etablert toalettrom, badstue og bad. Kjellerstuen har ikke vindu, noe som medfører at kravet til dagslys ikke er ivaretatt. De utførte endringene innebærer bruksendring og vesentlige bygningsmessige tiltak som etter plan- og bygningsloven er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det kan videre medføre krav fra kommunen om etter godkjenning, retting eller i enkelte tilfeller tilbakeføring til opprinnelig løsning.

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom, 2 ganger og bod.
Kjeller: Kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, uinnredet kjellerrom og tre boder.

Det er frittstående garasje, utebod og dukkehus på eiendommen.

Standard
Her får du en innholdsrik og familievennlig enebolig over to etasjer, med en gjennomtenkt planløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen byr på romslige oppholdsarealer, flere soverom og innredet kjeller som gir fleksible bruksmuligheter. Eiendommen er i tillegg bebygd med dobbelgarasje, bod og dukkestue/redskapsbod, noe som gjør den godt tilrettelagt for familielivet.

I hovedetasjen finner man en lys og romslig stue med vedovn, kjøkken med spiseplass, bad, vaskerom, tre soverom, to ganger og bod. Etasjen har en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og praktiske løsninger for en aktiv hverdag. Kjøkkenet er pent og romslig med profilerte fronter, benkeplate i heltre og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har rikelig med skap -og benkeplass, og fremstår som både funksjonelt og innbydende. Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger, i tillegg til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2022. Dette er et moderne og delikat bad i 1. etasje med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne, og fremstår som stilrent og funksjonelt. Badet har fått TG1 på alle punkter foruten om punktet "ventilasjon" som har fått TG 2 da det bør etableres tilluft til våtrommet, f.eks ved å montere en spalte eller ventil på døren.

Boligens hovedetasje byr også på et praktisk vaskerom med tilknyttet bod. Vaskerommet er innredet med skap- og skuffeinnredning og benkeplate med servant. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplaten. På veggen er det montert en tørkesnor for en enkel hverdag. På vegg er det vannavvisende plater, på gulv er det vinylbelegg. Tilknyttet vaskerommet er det en romslig bod for prakisk oppbevaring. Fra vaskerommet er det utgang til en flott veranda, hvor det også er montert tørkesnor. Fra verandaen her går det trapp ned til hagen.

Kjelleren inneholder en hyggelig kjellerstue som gir ekstra oppholdsareal, bad, badstue, separat toalettrom, uinnredet kjellerrom samt tre boder som gir rikelig med lagringsplass. Kjellerrommet som er uinnredet har egen inngang fra hagen.

Badet i kjelleren er utstyrt med dusjkabinett og inngang til badstuen. Badstuen skaper en lun og avslappende atmosfære og er det perfekte tilskuddet til boligen. Selger har nylig testet badstuovnen og oppdaget at denne fungerer dårlig, selger vil derfor erstatte denne før overtakelse. Praktisk tilknytning til bad med dusjkabinett! I rommet som har blitt benyttet til kjellerstue er det et separat toalettrom.

Innvendig har boligen gulv med parkett, laminat og betong. Veggene er utført med trepanel, panel og malte plater, mens himlingene har himlingsplater. Boligen har elementpipe med vedovn som bidrar til både varme og en hyggelig atmosfære. Det er lakkert tretrapp mellom etasjene, og de innvendige dørene i 1. etasje er skiftet i senere år.

Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i 1. etasje. Oppvarming skjer med varmepumpe og vedovn i stuen, varmekabler på badet i 1.etasje og panelovner i begge etasjer.

Utvendig er boligen vedlikeholdt med flere oppgraderinger gjennom årene. Taktekking ble skiftet i perioden 1997 til 1998 ved at ny tekking ble lagt over eksisterende pappshingel. Boligen har malte trevinduer med tolags glass, mens alle vinduer utenom kjellervinduene er skiftet etter byggeår. Balkongdøren er fra 2013.

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

Parkering
Eiendommen har dobbelgarasje med elektriske porter. Det er montert elbillader i garasjen. Det er god plass til parkering på tomten. Parkering gjøres på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Ny badstuovn

2022-2023:
- Monterte elbil-lader
- Renovert bad

- Skiftet masse i avkjøring fra garasje til avkjøring, samt stikkrennerør.

2009-2014:
- Skiftet kjøkken
- Innlagt Elvestadrør
- Monterte ny trapp til kjeller.

1990-1995:
- Innredet kjeller med toalett, dusj og badstue.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardufoss fargehandel, Bjørkli rør og takst, Lien &co

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørkli rør og takst. September 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardufoss fargehandel, Bjørkli rør og takst, Lien &co

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ovn skiftet av murer Torleif Bjørn. El.arbeider garasje, utvendig stikk husvegg og terrasse utført av Lien &co. Oppføring av garasje, boder, utviding av terrasse og skifting av tak utført av nåværende eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Støpt forstøtningsmur samt skiftet masse på oversiden av huset.1987/1988

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lien&co. Omlegging av el.installasjon kjøkken august 2007. Utført påbudsarbeid fra Troms Kraft på vaskerom okt, 2008. Opplegg og tilkobling avtrekksvifte på bad, April 2008 Tilkoblet iso-term rør og montert jordfeilsbryter på kursen, ordnet utjevningsforbindelse til vannrør fra jordelektroden samt ordnet kobling på utelysbryter for garasje. Nov. 2010. Bardu Elektro. Bad kjeller: el.installsjoner til lys, varme og avtrekksvifte. Montert varmekabel som gulvvarme, inkl. termostat med gulvføler. I tillegg er sikringsskap renovert med utskiftet inventar til fordel for jordfeilautomater, overspenningsvern og lastbryter. Okt. 2014. Installasjon av varmekabel samt stikkontakter og lys på renovert bad i 1 etg. Komplett kursopplegg 32 amp. fra sikringsskap til el.bil lader i garasje. September. 2022. Lien &co.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2008.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lien & co. Trukket kabel fra sikringsskap til garasje og koblet til. September 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardu maskin. Ny iso- term rør installert fra hus til kommunal ledning. Okt. 2010

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Delvis innredet kjeller.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunal avløpskvern

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke vært montert oljetank og oljefyring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aasvang maskin as. Skiftet masse og lagt duk og toppdekke fra avkjøring til garasje, lagt ny stikkrenne i avkjøring. Juli 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Takstmann avdekket noe fukt under kjellertrapp.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Jordfeil vaskerom påvist av Troms kraft og utbedret i 2010.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i mur, derav støpt forstøtningsmur. Sprekk i mur i ytterkjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Nylig tatt tilstandsvurdering av hus. Utført av BraTakst as.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligens areal fremkommer av kommende takst og salgsoppgave.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke nedgravd tank.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Tom Christer Solli

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takstige. Eier opplyser om at taktekkingen er byttet i 1997-1998, det er lagt ny tekking over eksisterende pappshingeltekking.

Nedløp og beslag TG3
Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og enkle kjellervindu. Hjemmelshaver opplyser at alle vinduer unntatt i kjelleren er skiftet etter byggeår.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Balkongdøren er datert 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Bygget som egeninnsats. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger vaskerom TG1
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra vaskerommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Utvendige trapper TG1
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Trappen har normal slitasje.

INNVENDIG
Innvendige overflater TG1
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Boligen har normal bruksslitasje ut fra alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG1
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Gulvet har laminat og betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trappen i kjelleren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5.

Innvendige trapper TG2
Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendige dører i 1. etasje er skiftet de senere år.

Innvendige dører kjeller TG2
Innvendig i kjelleren har boligen furu fyllingsdører balkongdør og en malt slett dør.

Mus TG2
Takstmann har funnet spor etter mus/gnagere.

VÅTROM
1.etasje Vaskerom Generell TG3
Vaskerommet har vannavvisende plater på veggenen, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at overflater på vegger og innredning er montert ca 2007.

1.etasje Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

1.etasje Bad Generell
Badet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra Bjørkli rør for rørarbeider, Bardufoss fargehandel har montert gulvbelegget. Det elektriske arbeidet er utført av Lien & CO. Tettesjikt på veggene er montert av hjemmelshaver som egeninnsats. Årstall: 2022. Kilde: Eier.

1.etasje Bad Overflater vegger og himling TG1
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1.etasje Bad Overflater Gulv TG1
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 34 mm fra døren til sluken.

1.etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt TG1
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. På veggene er tettesjiktet av baderomsplater.

1.etasje Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1.etasje Bad Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

1.etasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6 vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Kjeller Bad Generell TG3
Badet i kjelleren har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommen inneholder dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er utført som egeninnsats. Årstall: 2014. Kilde: Eier.

Kjeller Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
1.etasje Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp, micro og stekeovn integrert. Årstall: 2007. Kilde: Eier.

1.etasje Kjøkken Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Årstall: 2007. Kilde: Eier.

SPESIALROM
Kjeller Toalettrom Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet har panel på vegger og tak, på gulvet er det vinylbelegg. Rommet inneholder servant og toalett.

Kjeller Badstue Overflater og konstruksjon TG2
Badstue.

Kjeller Badstue Teknisk anlegg TG2
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe TG2
Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasjen. Årstall: 2020. Kilde: Eier.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2008. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i 1. etasjen.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1976.
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? Ja. Dato: 24.11.2006. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Omlegging av elektrisk installasjon på kjøkken i forbindelse med renovering Skjult røranlegg etablert Montert stikkontakter (inkl. for komfyr) Dato: 08.08.2007. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Montering av 2 stk spot-skinner i tak Montering av 2 stk stikkontakter på kjøkken. Lysregulator til spotter. Ny sikringskurs (10A) med kombivern Dato: 10.09.2008. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Utført pålagt arbeid fra tilsyn (TK), sak nr. 92825. (Detaljer om hva som er gjort er ikke spesifisert i dokumentet) Dato: 04.12.2008. Firma: Lien & Co AS. Arbeid: Opplegg og tilkobling av avtrekksvifte på loft. Montert hastighetsregulator. Dato: 22.11.2010. Firma: Bardu Elektro Arbeid: Tilkobling av isotermrør. Montering av jordfeilbryter på kurs. Målinger gjennomført (isolasjon, jordfeilbryter, kontinuitet) Dato: 28.10.2014. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Elektrisk installasjon på bad ved oppussing: Lys, varme og avtrekksvifte. Montering av varmekabler (500W) med termostat og gulvføler. Oppgradering av sikringsskap (jordfeilautomater, overspenningsvern, lastbryter). Ingen endring i antall kurser/sikringsstørrelser. Dato: 13.10.2014. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Installasjon av varmekabel i bad (gulv). Innstøpt anlegg i betong. Termostat med gulvføler. Dokumenterte målinger og jording. Dato: 13.10.2022. Firma: Lien & Co AS Arbeid: Elektriske installasjoner på bad: Speilarmatur, Takspotter (6 stk LED med dimmer). Stikkontakter. Gulvvarme med varmekabel, termostat og gulvføler. Benyttet eksisterende. kurs til bad. Fremføring av jordkabel (3G6 mm^2) til elbillader i garasje. Ny kurs til elbillader via 32A automat i sikringsskap. Montering av dobbel stikkontakt på loft.
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? Nei.
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.
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? Ja.
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. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1976. Eier opplyser om at drenerinegn på øvre side er byttet i 1988 i forbindelse med utbedring av grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i betonghulstein. Grunnmuren er påstøpt på øvre siden i 1988 på grunn av sprekker.

Terrengforhold TG2
Boligen ligger i et relativt flatt terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette

omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, branncelle og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Garasje
Frittliggende dobbelgarasje. Gulvet er av betong. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater. Garasjeporter av metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår: 1986.

Dukkestue/redskapsbod
Frittliggende dukkestue/redskapsbod. Gulvet er av trebjelkelag. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår: 1991.

Bod
Frittliggende bod. Gulvet er av trebjelkelag. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår: 2013.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryseboks
- Eldre fryseskap
- Kjøleskap

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i den vedlagte listen som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn i stuen i 1. etasje, panelovner i begge etasjer, samt varmekabler på badet i 1. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 113,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 6852,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1300,- pr mnd.

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

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 8 333,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 744 230,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 976 918,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr: 1415270

TV/Internett/Bredbånd
Selger har i dag internett via fiber levert av NextGentel. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 369 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat og lettstelt tomt. Innkjørselen er belagt med knust asfalt. Resten av tomten er meget flott opparbeidet med plen og beplantning med trær, busker og blomster. Det er i tillegg en blomsterkasse i hagen med bl. annet jordbærplanter. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har dirkete adkomst fra offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Bekkfaret på Setermoen. Området er preget av eneboligbebyggelse, rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø for både barnefamilier og andre som ønsker en skjermet beliggenhet.

Fra eiendommen er det kort avstand til Setermoen sentrum med et godt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, kaféer, idrettsanlegg, skole, barnehage og helsetjenester. Setermoen er kommunesenteret i Bardu og har et aktivt lokalmiljø med et bredt tilbud innen idrett, kultur og fritidsaktiviteter.

Området byr på flotte muligheter for friluftsliv året rundt. Nærliggende skog- og turområder gir gode forhold for turer, trening, jakt og rekreasjon, mens vinterstid finnes det gode muligheter for både skiaktiviteter og annen vintersport. Bardu er kjent for sin vakre natur med fjell, daler og vassdrag som danner en flott ramme rundt hverdagen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til sentrumsfunksjoner og naturopplevelser. Dette gjør området godt egnet for både familier, førstegangskjøpere og andre som ønsker å bo i et etablert boligområde med kort vei til de fleste daglige gjøremål.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig, dobbelgarasje, dukkestue/redskapsbod og bod.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Kirkesmoen med 8 ulike linjer som ligger 0,6km fra boligen. Bardufoss lufthavn kan nås på ca. 25 minutter med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Fageråsen barnehage (1-5 år)
Lappraen barnehage (1-5 år)
Seterveien barnehage (1-5 år)

Skoler:
Setermoen skole v/Bardu skole
Bardu ungdomsskole v/Bardu skole
Bardufoss videregående skole
Sjøvegan videregående skole

Trening/Fritid:
Storlømyra balløkke
Setermoen grusbane/lek
Feel24 Bardu

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger for hovedetasjen datert 29.05.1973, rev. 30.04.1974. Tegningen samsvarer med dagens bruk med unntak av at bod som er inntegnet på tegningen benyttes i dag som vindfang/entré og boden nærmest dagens yttergang er i dag trapperom. Tiltakene er søknadspliktig. Av fasademessige endringer er tidligere liggende vinduer i yttergangen erstattet med stående avlangt vindu, og det er bygget overbygg over utvendig kjellertrapp. Fasademessige endringer er søknadspliktig.
For kjeller foreligger det byggegodkjente tegninger datert 14.11.1975. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk på følgende punkter: Redskapsbod er omgjort til gang/trapperom, tidligere bod (sykkel og sparker) er omgjort til kjellerstue toalettrom og bad med badstue. Dagens kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold. Tiltakene er søknadspliktig.

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 20.08.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Innredning av kjeller.

For terrasse foreligger det godkjente byggetegninger, som samsvarer med dagens bruk. Terrassen fikk byggetillatelse datert 15.07.1981. Tiltaket har ikke ferdigattest/brukstillatelse.

Garasjen har byggegodkjente tegninger, som samsvarer med dagens bruk. Det var gitt byggetillatelse datert 11.09.1986. Tiltaket har ikke ferdigattest/brukstillatelse.

Kommunen har gitt byggetillatelse til dukkehus/redskapsbod datert 05.09.1991. Tiltaket har ikke ferdigattest/brukstillatelse.

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

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stilledninger. Hjemmelshaver opplyser at vannledningen inn til boligen har varmekabel (Elvestadrør).
Det er direkte adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig, en mindre del av tomta er regulert til kjørevei og en mindre del av tomten på husets bakside er regulert til friområde etter reguleringsplan "Kirkemo boligfelt II" med ID R1922005.

Deler av eiendommen omfattes av "Kommunenplanens arealdel 2018-30" med planID: K1922010. I kommuneplanen er ca. halve tomtas areal (på baksiden av huset) innenfor "faresone - Flomfare" og "faresone - Høyspenningsanlegg"

Vedlagt salgsoppgaven er reguleringsplankart og kommuneplankart. For nærmere informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunen har gjennomført en områdeanalyse for denne eiendommen hvor enten hele eller deler av eiendommen har gitt utslag på følgende berørte datasett: FKB-AR5; Løsmasser N50/N250; Naturtyper i Norge - Landskap; Reindrift - Reinbeitedisktrikt; SR16 - skogressurskart 16x16 meter; Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd; Flom - aktsomhetsområder; Mulighet for marin leire; Radon; Reindrift - Reinbeiteområde; TettstedetM Vernskog.
Det tas forbehold i dokumentet om riktigheten og fullstendigheten av opplysningene. Analysen er vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

5520/17/324:
24.12.1975 - Dokumentnr: 7009 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om gjerde & Bestemmelse om veg & Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Beskrivelse: Grunn som etter stadfestet reguleringsplan er utlagt til offentlig veg, må kjøperen på forlangende av Bardu kommune, avstå vederlagsfritt til kommunen. Gjerdehold mot kommunal eiendom påhviler kjøperen. Bardu kommune har ett til i framtida vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta med adgang til inspeksjon og vedlikehold av tomta. For bebyggelse og utnyttelse av tomta gjelder vedtekter til den stadfestede reguleringsplan.

Servitutten kan utleveres ved forespørsel hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Merk at boligen ligger innenfor et område som er merket som aktsomhetsområde for flom. Les mer under "reguleringsplaner og arealplaner".

Megler gjør oppmerksom på at kjellerstue ikke er godkjent for varig gopphold. Les mer under "ferdigattest/brukstillatelse" for nærmere beskrivelse.

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

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

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

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

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Enkelte avløpsrør ledes ut på bakken med rør,
og ett nedløpsrør er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Det er påvist at det mangler et endelokk på takrennen, og at takrennenedløp er frostsprengt. Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.
Konsekvens/tiltak: Nedløpsrør bør ledes vekk fra grunnmuren og til et sikkert sted for å hindre at takvann gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, noe som kan
føre til fuktskader. Løsningen for nedløp under bakken bør undersøkes nærmere for å sikre at vannet ledes bort på en forsvarlig måte, slik at risikoen for fuktskader og oppfukting av grunnmuren reduseres. Endelokk på takrennen må monteres, og frostsprengte nedløpsrør bør utbedres for å unngå lekkasjer og ytterligere skader. Snøfangere bør monteres slik at forskriftekrav overholdes. Dette gjelder der hvor folk kan ferdes for å redusere risikoen for personskade som følge av snøog isras. Før montering må det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen. Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målinger viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet i 1. etasje. Målinger viser at det er ca. 35 mm høydeforskjell i kjelleren.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppstå utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for videre setninger eller skjevheter over tid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.etasje Vaskerom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens det ikke er tettesjikt på veggene.
Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet. Det er utettheter i gulvbelegget. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: 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. Våtrommet må totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran på både gulv og vegger, samt utskifting av sluk for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon etter dagens krav. Manglende tettesjikt på vegger, utettheter i gulvbelegget og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen,
samt følgeskader på tilstøtende rom. Det anbefales at arbeidet prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre dokumentert og varig løsning.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjeller Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det baderomsplater. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men på grunn av manglende bunnlist i nedkanten av platene og utettheter i vinylbelegget vil ikke tettesjiktet tåle vannpåkjenning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv er det registrert utettheter. Vinylbelegget er ikke fagmessig utført. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er svært strukket og at klemringen mangler en skrue. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil

være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes
og 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. Det må gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og sluk for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt manglende dokumentasjon. Dette gir økt risiko for skjulte feil, fremtidige fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson, og at nødvendige tiltak utføres for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket. Det er påvist stedvise bulker i taktekkingen. Det er påvist rustskader på tekkingen som følge av elde.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning eller større utbedringer innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Stedvise bulker og rustskader bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er registrert flere sprekker i kledningen, vindski og detaljer. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket
Konsekvens/tiltak: Sprekkene i kledningen, vindski og detaljer bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader i treverket. Det anbefales å tette eller skifte ut skadede deler for å sikre fasadens levetid og funksjon.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. og ved luftelyrer. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Det er påvist utettheter i dampsperren ved spotter, tildligere gjennomføring av ventilator og rundt pipen.
Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen.
Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre ved pipe og loftsluke gir ikke utslag på måleren. Det er registrert fuktmerker under avtrekket til ventilatoren.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres utettheter i dampsperren, spesielt ved spotter, tidligere ventilatorgjennomføring og rundt pipen, for å redusere risikoen for at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens- og fuktskader. Pappkubbinger på takfoten bør rettes eller byttes for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader og råte reduseres. Fuktmerker under avtrekket til ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp og råte i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelene. Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid. Kjellervinduene er værslitt og det er utett rundt karmen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettbeslaget. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist at hovedytterdøren og balkongdøren på vaskerommet er utette. Det er ikke pakning på kjellerdøren.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres nye pakninger på hovedytterdøren, balkongdøren på vaskerommet og kjellerdøren for å sikre tetthet. Utettheter i dører kan føre til varmetap, økte fyringskostnader og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Altanen er forlenget utover opprinnelig konstruksjon. Det er registrert skjevheter i drageren som bærer altanen, noe som kan redusere bæreevnen og påvirke konstruksjonens stabilitet.
Konsekvens/tiltak: Det er opplyst at altanen er bygget som egeninnsats og forlenget utover opprinnelig konstruksjon. Skjevheter i drageren kan redusere bæreevnen og påvirke konstruksjonens stabilitet, noe som øker risikoen for fremtidige skader eller svikt. Det anbefales at konstruksjonen vurderes av fagperson, og eventuelle nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Ufaglært arbeid medfører usikkerhet om utførelseskvalitet og økt risiko for skjulte feil.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: Vegger mot terreng som er isolert på innsiden har en økt risiko for fuktrelaterte skader. Dette skyldes at den bakenforliggende mur- eller betongveggen blir
kaldere når isolasjonen plasseres innvendig, samtidig som veggen fortsatt er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Fukt kan transporteres inn i konstruksjonen både kapillært og ved diffusjon, og når varm og fuktig inneluft møter den kalde veggen, kan det oppstå kondensering i eller bak isolasjonssjiktet. Innvendig isolering kan også redusere veggens evne til uttørking mot innsiden, noe som kan føre til opphopning av fukt over tid. Dette gir økt risiko for muggsopp, råteskader og generelt dårligere inneklima, særlig dersom organiske materialer benyttes i konstruksjonen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, og gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Det er påvist saltutslag i nedkanten av muren inne på boden.
Konsekvens/tiltak: Fuktnivået i konstruksjonen er målt til et nivå hvor det er risiko for utvikling av sopp og råte, samt forverring av inneklimaet. Det anbefales å åpne veggen for nærmere undersøkelse og utbedring av eventuelle skader, samt å fjerne eller endre dampsperre og organiske materialer mot terreng for å sikre riktig oppbygning. Siden vi finner forhøyede fuktverdier i konstruksjonen anbefaler vi ytterligere undersøkelser. Det må gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, for å unngå videre skadeutvikling og helseplager. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggsopp, råteskader og dårlig inneklima, samt videre forringelse av bygningskonstruksjonen.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Trappen er bratt.
Konsekvens/tiltak: Trappen bør vurderes utbedret for å redusere brattheten, da en bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.
Innvendige dører kjeller
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak: Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til nedsatt brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

Mus
Vurdering av avvik: Det er funnet ekskrementer etter mus/gnagere i isolasjonen ved luftelyre på kaldt loft. Hjemmelshaverne opplyser i e-post etter befaringen at de aldri har sett eller hørt mus i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomgå loftet og tette mulige inngangspunkter for gnagere. Konsekvensen av gnagere i konstruksjonen kan være uønsket lukt, svekket isolasjon og økt risiko for skader på bygningen.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1.etasje Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist slitasjeskade på fronten til benkeskapet ved vasken. Det mangler fuging mellom vegg og benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres slitasjeskade på fronten til benkeskapet ved vasken for å forhindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Fuging mellom vegg og benkeplate bør utføres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader og oppsvelling av benkeplaten.

Kjeller Toalettrom Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredstillende ventilering, ventileringen ledes til tilliggende rom.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon som ledes direkte ut av bygget, for å unngå opphopning av fukt og lukt i både toalettrommet og tilliggende rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

Kjeller Badstue Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil utførelse og bør undersøkes nærmere, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er ikke påvist luftespalter rundt badstuen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, eller det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning. Manglende

luftespalter rundt badstuen kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader i vegger og omkringliggende konstruksjon over tid.

Kjeller Badstue Teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert for rørene som ikke er byttet. Det er påvist at vannledningene til servanten på toalettrommet ikke er tilstrekkelig klamret fast.
Konsekvens/tiltak: Eldre røranlegg har økt risiko for lekkasje, og det anbefales å vurdere utskiftning av rørene som ikke er byttet for å redusere faren for vannskader. Vannledningene til servanten på toalettrommet bør klamres bedre fast for å unngå bevegelser og potensiell skade på rørene, noe som kan føre til lekkasje.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fukt- eller vannskader i bygningen.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: På et klistremerke på varmepumpen står det: "Neste service desember 2025."
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge opp serviceintervallet og sørge for at varmepumpen får service, for å sikre optimal drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke
tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmgang og brann.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til det høye fuktnivået i underetasjen, da dette kan ha flere mulige forklaringer, herunder kapillært oppsug fra grunnen og kondensering.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til det høye fuktnivået i underetasjen, da dette kan skyldes flere forhold, inkludert kapillært oppsug fra grunnen og kondensering. Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes, siden dagens løsning har overskredet forventet levetid og det er observert tegn til svikt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning, sopp- og råteskader i kjeller og underetasje, samt redusert brukstid for konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Slike sprekker kan oppstå som følge av belastninger fra omkringliggende masser, herunder jordtrykk mot konstruksjonen. Jordtrykket kan øke dersom massene er fuktige, har dårlig drenering eller ved telepåvirkning, noe som gir økt belastning på fundament- og kjellervegg. Sprekkene kan indikere at grunnmuren har vært utsatt for bevegelser eller økt horisontalt trykk over tid. Dette kan medføre svekket tetthet og i noen
tilfeller økt risiko for fuktinntrengning.
Konsekvens/tiltak: Sprekkene bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og vurdere ytterligere tiltak dersom sprekkene utvikler seg, for å unngå svekkelse av grunnmurens bæreevne og tetthet.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Konsekvensen av dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur er økt risiko for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på grunnmur og fundamenter.

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

Elektrisk anlegg:
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Røykvarslerutstyr utgått på dato. Det er ikke dokumentert utført radonmålinger. Bygget er heller ikke oppført med kjent radonsperre. Innvendig trapp mangler rekkverk. Det er heller ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Videre er åpningene mellom trinn større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Utvendige trapper mangler rekkverk. Rekkverk på balkong/terrasse ved vaskerommet har for lav høyde i forhold til gjeldende krav. I tillegg er åpninger i rekkverket større enn det som tillates etter dagens forskrifter. Det fremgår at eiendommen ligger innenfor et område som kan være utsatt for flom ifølge NVEs aktsomhetskart. Kartet er på oversiktsnivå og indikerer behov for nærmere vurdering ved tiltak eller endret arealbruk. Grunnforholdene er beskrevet med hovedvekt på morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis stor mektighet. Infiltrasjonsegenskapene er vurdert som middels gode, og området har begrenset grunnvannspotensial. Det er i tillegg registrert liten sannsynlighet for forekomst av marin leire, men dette er basert på oversiktsdata og må ved behov verifiseres med lokale undersøkelser. Når det gjelder radon, er området klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Dette innebærer at forhøyde radonnivåer kan forekomme, og måling i bygning anbefales for å avklare faktiske forhold.
Konsekvens/tiltak: Røykvarslerutstyr må skiftes ut for å sikre tidlig varsling ved brann og røykutvikling. Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende dokumentasjon og tiltak mot radon gir økt risiko for helseskader. Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp, samt utbedres slik at åpninger mellom trinn tilfredsstiller gjeldende krav. Manglende rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fall og personskade. Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker. Rekkverk på balkong/terrasse bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav. For lavt rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fall og alvorlig personskade. Forholdene som fremkommer i områdeanalysen bør vurderes nærmere ved planlegging av tiltak eller endringer i bruk, for å unngå uforutsette restriksjoner eller risikoer knyttet til flomfare og grunnforhold.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium kr. 11 875,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 114 675,- for vederlag og utlegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selger egenerklæringsskjema datert 28.05.26
Tilstandsrapport datert 22.06.26
Byggegodkjente tegninger 1. etasje datert 29.05.73 rev. 30.04.1974.
Byggegodkjente tegninger kjeller datert 14.11.1975
Midlertidig brukstillatelse bolig datert 020.08.1976
Godkjente byggetegninger og byggetillatelse terrasse datert 15.07.81.
Byggegodkjente tegninger og søknad om byggetillatelse garasje datert 11.09.86
Byggegodkjent tegning nybygg uthus datert 1991
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Eiendomsgrensekart
Vegstatuskart
Områdeanalyse
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. juni 2026

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

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99279290

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

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

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

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

Bekkfaret 17

Nabolaget Kirkesmoen/Fageråsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Setermoen skole v/Bardu skole-... 291 elever, 25 klasser	**18 min** 1.6 km
Bardu ungdomsskole v/Bardu sko... 144 elever, 14 klasser	**18 min** 1.6 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	**20 min** 22.3 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	**27 min** 29 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Setermoen	**11 min**
IONITY Setermoen	**12 min**

Offentlig transport

Kirkesmoen Totalt 8 ulike linjer	**7 min** 0.6 km
Bardufoss lufthavn	**26 min**

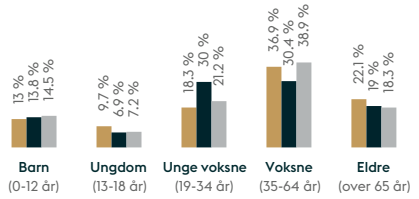
Barnehager

Fageråsen barnehage (1-5 år) 33 barn	**7 min** 0.6 km
Lappraen barnehage (1-5 år) 50 barn	**14 min** 1.2 km
Seterveien barnehage (1-5 år) 44 barn	**15 min** 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Bardu	**12 min**
Coop Extra Setermoen	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkesmoen/Fageråsen	1 340	726
Setermoen	2 767	2 046
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Storlømyra balløkke	**8 min**
Setermoen grusbane/lek	**12 min**
Feel24 Bardu	**11 min**

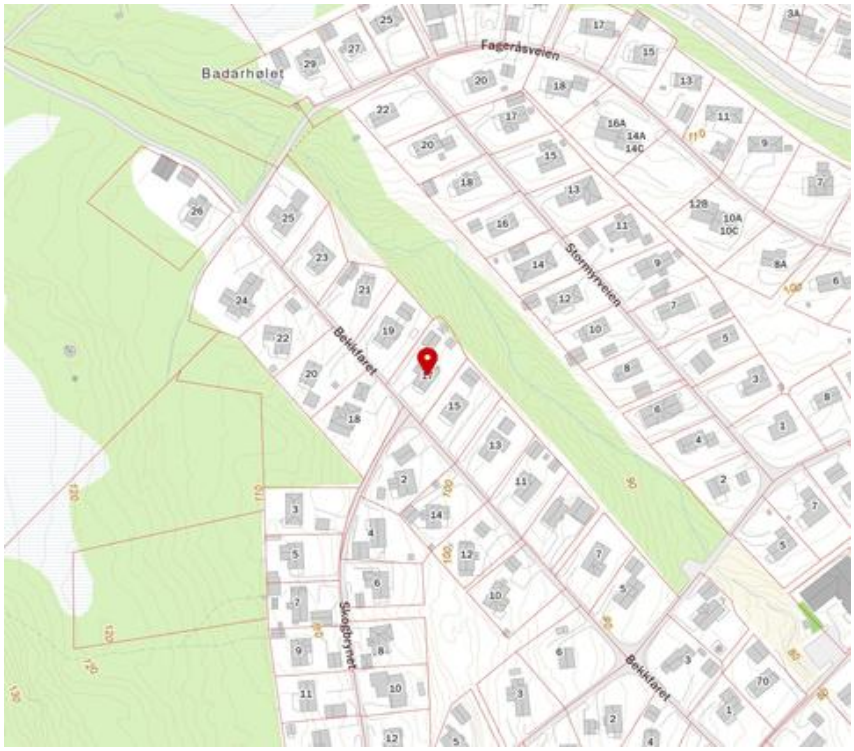
«Her er det flott å bo!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bekkfaret 17 , 9360 BARDU
BARDU kommune
gnr. 17, bnr. 324

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2063 **Eiendomsverdi ref nr:** BL9256

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

Uavhengig Takstingeniør

tom@bratakst.no

414 96 947

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takstige.
Eier opplyser om at taktekkingen er byttet i 1997-1998, det er lagt ny tekking over eksisterende pappshingeltekking.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og enkle kjellervindu.
Hjemmelshaver opplyser at alle vinduer unntatt i kjelleren er skiftet etter byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkongdøren er datert 2013.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Bygget som egeninnsats.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra vaskerommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har normal bruksslitasje ut fra alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har laminat og betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trappen i kjelleren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5.
Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendige dører i 1. etasje er skiftet de senere år.
Innvendig i kjelleren har boligen furu fyllingsdører balkongdør og en malt slett dør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har vannavvisende plater på veggenen, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i kjelleren har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommen inneholder dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Rommet er utført som egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp, micro og stekeovn integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har panel på vegger og tak, på gulvet er det vinylbelegg. Rommet inneholder servant og toalett.
Badstue med Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i 1. etasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1976. Eier opplyser om at drenerinegn på øvre side er byttet i 1988 i forbindelse med utbedring av grunnmuren.
---- Sjekk TG ----

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.
Grunnmuren er påstøpt på øvre siden i 1988 på grunn av sprekker.
Boligen ligger i et relativt flatt terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	275 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Plantegning 1. etasje:
Dagens planløsning avviker fra opprinnelig plantegning. Bod og vindfang er i dag slått sammen til ett rom. Bodareal tilknyttet vaskerom er sammenslått, og det er etablert nedgang til kjeller. Bad og toalettrom er slått sammen til ett rom. Videre er vegg mellom kjøkken og stue fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

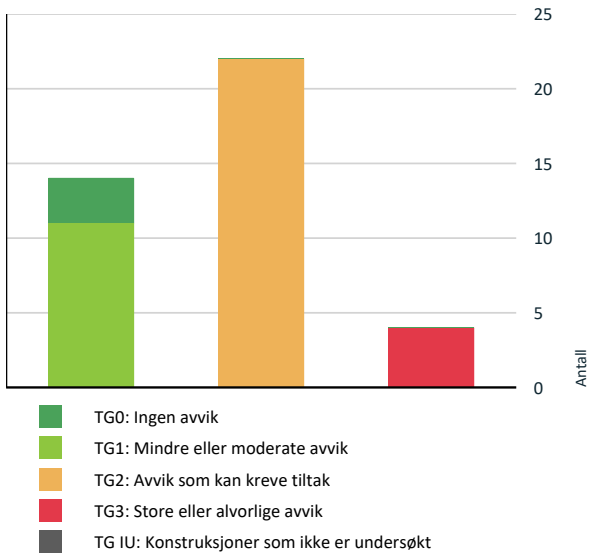
Plantegning kjeller:
Plantegningen for kjeller samsvarer ikke med dagens bruk. Redskapsbod er omgjort til gang med trapp opp til hovedetasje. Hobbyrom er delt opp. Tidligere bod (sykkel og sparker) er omgjort til kjellerstue, samt etablert toalettrom, badstue og bad.

De utførte endringene innebærer bruksendring og vesentlige bygningsmessige tiltak som etter plan- og bygningsloven er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det kan videre medføre krav fra kommunen om etter godkjenning, retting eller i enkelte tilfeller tilbakeføring til opprinnelig løsning.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

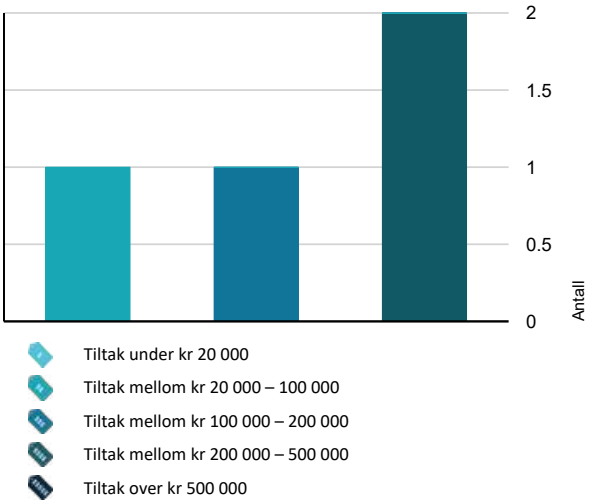
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Karl Johan Wilhelmsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Bekkfaret 17 9360 BARDU. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 17°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takstige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Enkelte avløpsrør ledes ut på bakken med rør, og ett nedløpsrør er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist at det mangler et endelokk på takrennen, og at takrennenedløp er frostsprengt.

Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Målinger viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet i 1. etasje.

Målinger viser at det er ca. 35 mm høydeforskjell i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens det ikke er tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

Det er utettheter i gulvbelegget.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det baderomsplater.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men på grunn av manglende bunnlist i nedkanten av platene og utettheter i vinylbelegget vil ikke tettesjiktet tåle vannpåkjenning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv er det registrert utettheter. Vinylbelegget er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er svært strukket og at klemringen mangler en skrue. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Det er påvist stedvise bulker i taktekkingen.

Det er påvist rustskader på tekkingen som følge av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i kledningen, vindski og detaljer. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. og ved luftelyrer.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Det er påvist utettheter i dampsperren ved spotter, tildligere gjennomføring av ventilator og rundt pipen.

Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre ved pipe og loftsluke gir ikke utslag på måleren.

Det er registrert fuktmerker under avtrekket til ventilatoren.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Kjellervinduene er værslitt og det er utett rundt karmen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at hovedytterdøren og balkongdøren på vaskerommet er utette.
Det er ikke pakning på kjellerdøren.

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

Det er avvik:

Altanen er forlenget utover opprinnelig konstruksjon. Det er registrert skjevheter i drageren som bærer altanen, noe som kan redusere bæreevnen og påvirke konstruksjonens stabilitet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Vegger mot terreng som er isolert på innsiden har en økt risiko for fuktrelaterte skader. Dette skyldes at den bakenforliggende mur- eller betongveggen blir kaldere når isolasjonen plasseres innvendig, samtidig som veggen fortsatt er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Fukt kan transporteres inn i konstruksjonen både kapillært og ved diffusjon, og når varm og fuktig inneluft møter den kalde veggen, kan det oppstå kondensering i eller bak isolasjonssjiktet.

Innvendig isolering kan også redusere veggens evne til uttørking mot innsiden, noe som kan føre til opphopning av fukt over tid. Dette gir økt risiko for muggsopp, råteskader og generelt dårligere inneklima, særlig dersom organiske materialer benyttes i konstruksjonen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, og gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Det er påvist saltutslag i nedkanten av muren inne på boden.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen er bratt.

Innvendig > Innvendige dører kjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Det er funnet ekskrementer etter mus/gnagere i isolasjonen ved luftelyre på kaldt loft.

Hjemmelshaverne opplyser i e-post etter befaringen at de aldri har sett eller hørt mus i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert for rørene som ikke er byttet.
Det er påvist at vannledningene til servanten på toalettrommet ikke er tilstrekkelig klamret fast.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

På et klistremerke på varmepumpen står det: "Neste service desember 2025."

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til det høye fuktnivået i underetasjen, da dette kan ha flere mulige forklaringer, herunder kapillært oppsug fra grunnen og kondensering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Slike sprekker kan oppstå som følge av belastninger fra omkringliggende masser, herunder jordtrykk mot konstruksjonen. Jordtrykket kan øke dersom massene er fuktige, har dårlig drenering eller ved telepåvirkning, noe som gir økt belastning på fundament- og kjellervegg.

Sprekkene kan indikere at grunnmuren har vært utsatt for bevegelser eller økt horisontalt trykk over tid. Dette kan medføre svekket tetthet og i noen tilfeller økt risiko for fuktinntrengning.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist slitasjeskade på fronten til benkeskapet ved vasken.

Det mangler fuging mellom vegg og benkeplate.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilering, ventileringen ledes til tilliggende rom.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil utførelse og bør undersøkes nærmere, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke påvist luftespalter rundt badstuen.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Radon:
Det er ikke dokumentert utført radonmålinger. Bygget er heller ikke oppført med kjent radonsperre.

Trapper – innvendig:
Innvendig trapp mangler rekkverk. Det er heller ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Videre er åpningene mellom trinn større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

Trapper – utvendig:
Utvendige trapper mangler rekkverk.

Rekkverk balkong/terrasse:
Rekkverk på balkong/terrasse ved vaskerommet har for lav høyde i forhold til gjeldende krav. I tillegg er åpninger i rekkverket større enn det som tillates etter dagens forskrifter.

Områdeanalyse:

Det fremgår at eiendommen ligger innenfor et område som kan være utsatt for flom ifølge NVEs aktsomhetskart. Kartet er på oversiktsnivå og indikerer behov for nærmere vurdering ved tiltak eller endret arealbruk.
Grunnforholdene er beskrevet med hovedvekt på morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis stor mektighet. Infiltrasjonsegenskapene er vurdert som middels gode, og området har begrenset grunnvannspotensial. Det er i tillegg registrert liten sannsynlighet for forekomst av marin leire, men dette er basert på oversiktsdata og må ved behov verifiseres med lokale undersøkelser.

Når det gjelder radon, er området klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Dette innebærer at forhøyde radonnivåer kan forekomme, og måling i bygning anbefales for å avklare faktiske forhold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takstige.
Eier opplyser om at taktekkingen er byttet i 1997-1998, det er lagt ny tekking over eksisterende pappshingeltekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Det er påvist stedvise bulker i taktekkingen.

Det er påvist rustskader på tekkingen som følge av elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning eller større utbedringer innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Stedvise bulker og rustskader bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging.



Rustskader og bulker.

TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Enkelte avløpsrør ledes ut på bakken med rør, og ett nedløpsrør er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist at det mangler et endelokk på takrennen, og at takrennenedløp er frostsprengt.

Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløpsrør bør ledes vekk fra grunnmuren og til et sikkert sted for å hindre at takvann gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, noe som kan føre til fuktskader.

Løsningen for nedløp under bakken bør undersøkes nærmere for å sikre at vannet ledes bort på en forsvarlig måte, slik at risikoen for fuktskader og oppfukting av grunnmuren reduseres.

Endelokk på takrennen må monteres, og frostsprengte nedløpsrør bør utbedres for å unngå lekkasjer og ytterligere skader.

Snøfangere bør monteres slik at forskriftekrav overholdes. Dette gjelder der hvor folk kan ferdes for å redusere risikoen for personskade som følge av snø- og isras. Før montering må det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen.

Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler endelokk på takrennen.



Frostsprengte takrennenedløp.



Det er ikke tilstrekelig bortleding av vann.



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert flere sprekker i kledningen, vindski og detaljer. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene i kledningen, vindski og detaljer bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader i treverket.
Det anbefales å tette eller skifte ut skadede deler for å sikre fasadens levetid og funksjon.



Eksempel på sprekker i kledningen.



Eksempel på sprekker i vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. og ved luftelyrer.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Det er påvist utettheter i dampsperren ved spotter, tildligere gjennomføring av ventilator og rundt pipen.

Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre ved pipe og loftsluke gir ikke utslag på måleren.

Det er registrert fuktmerker under avtrekket til ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres utettheter i dampsperren, spesielt ved spotter, tidligere ventilatorgjennomføring og rundt pipen, for å redusere risikoen for at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens- og fuktskader.

Pappkubbinger på takfoten bør rettes eller byttes for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader og råte reduseres.

Fuktmerker under avtrekket til ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp og råte i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Tilstandsrapport



Deformert pappkubbing.



Punktering av plasten (dampsperren).



Fuktmerker under avtrekket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og enkle kjellervindu.
Hjemmelshaver opplyser at alle vinduer unntatt i kjelleren er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Kjellervinduene er værslitt og det er utett rundt karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettbeslaget. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er ikke oppbrett i endene på beslaget.



Kjellervinduene er værslitt.



Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt vinduet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkongdøren er datert 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at hovedytterdøren og balkongdøren på vaskerommet er utette.
Det er ikke pakning på kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres nye pakninger på hovedytterdøren, balkongdøren på vaskerommet og kjellerdøren for å sikre tetthet.
Utettheter i dører kan føre til varmetap, økte fyringskostnader og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Bygget som egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Altanen er forlenget utover opprinnelig konstruksjon. Det er registrert skjevheter i drageren som bærer altanen, noe som kan redusere bæreevnen og påvirke konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er opplyst at altanen er bygget som egeninnsats og forlenget utover opprinnelig konstruksjon. Skjevheter i drageren kan redusere bæreevnen og påvirke konstruksjonens stabilitet, noe som øker risikoen for fremtidige skader eller svikt.

Det anbefales at konstruksjonen vurderes av fagperson, og eventuelle nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Ufaglært arbeid medfører usikkerhet om utførelseskvalitet og økt risiko for skjulte feil.



Drageren har skjevheter.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger vaskerom

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra vaskerommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Trappen har normal slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har normal bruksslitasje ut fra alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målinger viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet i 1. etasje.

Målinger viser at det er ca. 35 mm høydeforskjell i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppstå utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for videre setninger eller skjevheter over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målinger i kjelleren.



Målinger i kjelleren.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trappen i kjelleren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger mot terreng som er isolert på innsiden har en økt risiko for fuktrelaterte skader. Dette skyldes at den bakenforliggende mur- eller betongveggen blir kaldere når isolasjonen plasseres innvendig, samtidig som veggen fortsatt er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Fukt kan transporteres inn i konstruksjonen både kapillært og ved diffusjon, og når varm og fuktig inneluft møter den kalde veggen, kan det oppstå kondensering i eller bak isolasjonssjiktet.

Innvendig isolering kan også redusere veggens evne til uttørking mot innsiden, noe som kan føre til opphopning av fukt over tid. Dette gir økt risiko for muggsopp, råteskader og generelt dårligere inneklima, særlig dersom organiske materialer benyttes i konstruksjonen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, og gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Det er påvist saltutslag i nedkanten av muren inne på boden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktnivået i konstruksjonen er målt til et nivå hvor det er risiko for utvikling av sopp og råte, samt forverring av inneklimaet.

Det anbefales å åpne veggen for nærmere undersøkelse og utbedring av eventuelle skader, samt å fjerne eller endre dampsperre og organiske materialer mot terreng for å sikre riktig oppbygning.

Siden vi finner forhøyede fuktverdier i konstruksjonen anbefaler vi ytterligere undersøkelser. Det må gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, for å unngå videre skadeutvikling og helseplager.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggsopp, råteskader og dårlig inneklima, samt videre forringelse av bygningskonstruksjonen.



Fuktmåling.



Tegn til saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret for å redusere brattheten, da en bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.



Bratt trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendige dører i 1. etasje er skiftet de senere år.

TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Innvendig i kjelleren har boligen furu fyllingsdører balkongdør og en malt slett dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til nedsatt brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

TG 2 Mus

Beskrivelse

Jeg har funnet spor etter mus/gnagere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er funnet ekskrementer etter mus/gnagere i isolasjonen ved luftelyre på kaldt loft.

Hjemmelshaverne opplyser i e-post etter befaringen at de aldri har sett eller hørt mus i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomgå loftet og tette mulige inngangspunkter for gnagere.
Konsekvensen av gnagere i konstruksjonen kan være uønsket lukt, svekket isolasjon og økt risiko for skader på bygningen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har vannavvisende plater på veggenen, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser om at overflater på vegger og innredning er montert ca 2007.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, mens det ikke er tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

Det er utettheter i gulvbelegget.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran på både gulv og vegger, samt utskifting av sluk for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon etter dagens krav.

Manglende tettesjikt på vegger, utettheter i gulvbelegget og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt følgeskader på tilstøtende rom.

Det anbefales at arbeidet prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre dokumentert og varig løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerommet.



Plastsluk.



Eksempel på utettheter på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra Bjørkli rør for rørarbeider, Bardufoss fargehandel har montert gulvbelegget. Det elektriske arbeidet er utført av Lien & CO, samsvarserklæring foreligger. Tettesjikt på veggene er montert av hjemmelshaver som egeninnsats.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 34 mm fra døren til sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. På veggene er tettesjiktet av baderomsplater.



Plastsluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



Det er ikke tilfredstillende spalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6 vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i kjelleren har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater på taket. Rommen inneholder dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det baderomsplater.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men på grunn av manglende bunnlist i nedkanten av platene og utettheter i vinylbelegget vil ikke tettesjiktet tåle vannpåkjenning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv er det registrert utettheter. Vinylbelegget er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er svært strukket og at klemringen mangler en skrue. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Det må gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og sluk for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt manglende dokumentasjon. Dette gir økt risiko for skjulte feil, fremtidige fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson, og at nødvendige tiltak utføres for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Badet i kjelleren.



Belegget er ikke fagmessig utført.



Belegget ved sluken er svært strekt og klemringen mangler en skru.



Utett rørgjennomføring.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp, micro og stekeovn integrert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasjeskade på fronten til benkeskapet ved vasken.

Det mangler fuging mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres slitasjeskade på fronten til benkeskapet ved vasken for å forhindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Fuging mellom vegg og benkeplate bør utføres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader og oppsvelling av benkeplaten.



Kjøkkenet.



Slitasje på skapdørne.



Det er ikke fuget mellom benken og veggen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har panel på vegger og tak, på gulvet er det vinylbelegg. Rommet inneholder servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilering, ventileringen ledes til tilliggende rom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon som ledes direkte ut av bygget, for å unngå opphopning av fukt og lukt i både toalettrommet og tilliggende rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.



Toalettrommet i kjelleren.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil utførelse og bør undersøkes nærmere, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke påvist luftespalter rundt badstuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, eller det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning.

Manglende luftespalter rundt badstuen kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader i vegger og omkringliggende konstruksjon over tid.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert for rørene som ikke er byttet.
Det er påvist at vannledningene til servanten på toalettrommet ikke er tilstrekkelig klamret fast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre røranlegg har økt risiko for lekkasje, og det anbefales å vurdere utskiftning av rørene som ikke er byttet for å redusere faren for vannskader.

Vannledningene til servanten på toalettrommet bør klamres bedre fast for å unngå bevegelser og potensiell skade på rørene, noe som kan føre til lekkasje.



Rør som ikke er tilstrekkelig klamret fast.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende fukt- eller vannskader i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På et klistremerke på varmepumpen står det: "Neste service desember 2025."

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp serviceintervallet og sørge for at varmepumpen får service, for å sikre optimal drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Varmepumpe.



Neste service.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmgang og brann.



Varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i 1. etasjen.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

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?
   Ja

Dato: 24.11.2006
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Omlegging av elektrisk installasjon på kjøkken i forbindelse med renovering
Skjult røranlegg etablert
Montert stikkontakter (inkl. for komfyr)

Dato: 08.08.2007
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Montering av 2 stk spot-skinner i tak
Montering av 2 stk stikkontakter på kjøkken
Lysregulator til spotter
Ny sikringskurs (10A) med kombivern

Dato: 10.09.2008
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Utført pålagt arbeid fra tilsyn (TK), sak nr. 92825
(Detaljer om hva som er gjort er ikke spesifisert i dokumentet)

Dato: 04.12.2008
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Opplegg og tilkobling av avtrekksvifte på loft
Montert hastighetsregulator

Dato: 22.11.2010
Firma: Bardu Elektro
Arbeid:
Tilkobling av isotermrør
Montering av jordfeilbryter på kurs
Målinger gjennomført (isolasjon, jordfeilbryter, kontinuitet)

Dato: 28.10.2014
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Elektrisk installasjon på bad ved oppussing:
Lys, varme og avtrekksvifte
Montering av varmekabler (500W) med termostat og gulvføler
Oppgradering av sikringsskap (jordfeilautomater, overspenningsvern, lastbryter)
Ingen endring i antall kurser/sikringsstørrelser

Dato: 13.10.2014
Firma: Lien & Co AS
Arbeid:
Installasjon av varmekabel i bad (gulv)
Innstøpt anlegg i betong
Termostat med gulvføler
Dokumenterte målinger og jording

Dato: 13.10.2022
Firma: Lien & Co AS

Tilstandsrapport

Arbeid:
Elektriske installasjoner på bad:
Speilarmatur
Takspotter (6 stk LED med dimmer)
Stikkontakter
Gulvvarme med varmekabel, termostat og gulvføler
Benyttet eksisterende kurs til bad
Fremføring av jordkabel (3G6 mm²) til elbillader i garasje
Ny kurs til elbillader via 32A automat i sikringsskap
Montering av dobbel stikkontakt på loft

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?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskapet



Hull i sikringsskaper.



Hull i sikringsskaper.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976. Eier opplyser om at dreneringen på øvre side er byttet i 1988 i forbindelse med utbedring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til det høye fuktnivået i underetasjen, da dette kan ha flere mulige forklaringer, herunder kapillært oppsug fra grunnen og kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til det høye fuktnivået i underetasjen, da dette kan skyldes flere forhold, inkludert kapillært oppsug fra grunnen og kondensering.

Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes, siden dagens løsning har overskredet forventet levetid og det er observert tegn til svikt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning, sopp- og råteskader i kjeller og underetasje, samt redusert brukstid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.
Grunnmuren er påstøpt på øvre siden i 1988 på grunn av sprekker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Slike sprekker kan oppstå som følge av belastninger fra omkringliggende masser, herunder jordtrykk mot konstruksjonen. Jordtrykket kan øke dersom massene er fuktige, har dårlig drenering eller ved telepåvirkning, noe som gir økt belastning på fundament- og kjellervegg.

Sprekkene kan indikere at grunnmuren har vært utsatt for bevegelser eller økt horisontalt trykk over tid. Dette kan medføre svekket tetthet og i noen tilfeller økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og vurdere ytterligere tiltak dersom sprekkene utvikler seg, for å unngå svekkelse av grunnmurens bæreevne og tetthet.



Eksmepel på sprekker i grunnmuren.



Eksmepel på sprekker i grunnmuren.



Eksmepel på sprekker i grunnmuren.



Eksmepel på sprekker i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur er økt risiko for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Tilstandsrapport



Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon:
Det er ikke dokumentert utført radonmålinger. Bygget er heller ikke oppført med kjent radonsperre.

Trapper – innvendig:
Innvendig trapp mangler rekkverk. Det er heller ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Videre er åpningene mellom trinn større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

Trapper – utvendig:
Utvendige trapper mangler rekkverk.

Rekkverk balkong/terrasse:
Rekkverk på balkong/terrasse ved vaskerommet har for lav høyde i forhold til gjeldende krav. I tillegg er åpninger i rekkverket større enn det som tillates etter dagens forskrifter.

Områdeanalyse:

Det fremgår at eiendommen ligger innenfor et område som kan være utsatt for flom ifølge NVEs aktsomhetskart. Kartet er på oversiktsnivå og indikerer behov for nærmere vurdering ved tiltak eller endret arealbruk.
Grunnforholdene er beskrevet med hovedvekt på morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis stor mektighet. Infiltrasjonsegenskapene er vurdert som middels gode, og området har begrenset grunnvannspotensial. Det er i tillegg registrert liten sannsynlighet for forekomst av marin leire, men dette er basert på oversiktsdata og må ved behov verifiseres med lokale undersøkelser.

Når det gjelder radon, er området klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Dette innebærer at forhøyde radonnivåer kan forekomme, og måling i bygning anbefales for å avklare faktiske forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Brannsikkerhet:
Røykvarslerutstyr må skiftes ut for å sikre tidlig varsling ved brann og røykutvikling.

Radon:
Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises.
Manglende dokumentasjon og tiltak mot radon gir økt risiko for helseskader.

Trapper – innvendig:
Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp, samt utbedres slik at åpninger mellom trinn tilfredsstiller gjeldende krav.
Manglende rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fall og personskade.

Trapper – utvendig:
Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverk balkong/terrasse:
Rekkverk på balkong/terrasse bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav.
For lavt rekkverk og for store åpninger øker risikoen for fall og alvorlig personskade.

Områdeanalyse:
Forholdene som fremkommer i områdeanalysen bør vurderes nærmere ved planlegging av tiltak eller endringer i bruk, for å unngå uforutsette restriksjoner eller risikoer knyttet til flomfare og grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende dobbelgarasje. Gulvet er av betong. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater. Garasjeporter av metall.

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

Dukkestue/redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende dukkestue/redskapsbod. Gulvet er av trebjelkelag. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod. Gulvet er av trebjelkelag. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatt metallplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

218 m²/218 m²

Enebolig: 2 Gang, Vaskerom, 4 Bod, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Kjellerstue, Toalettrom, Badstue, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje, Dukkestue/redskapsbod, Bod
Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen Bekkfaret 17, ligger i et etablert og rolig boligområde på Setermoen i Bardu kommune, hovedsakelig bestående av eneboligbebyggelse. Området fremstår som familievennlig, med kort avstand til skole, barnehage, servicetilbud og handelssentrum. Eiendommens beliggenhet vurderes som attraktiv innenfor segmentet ordinære eneboliger, med nærhet til både offentlige funksjoner og fritidstilbud.

Boligen er oppført i 1976 og fremstår som aldersmessig vedlikeholdt. Det er gjennom tilstandsrapport påvist flere avvik, herunder forhold med behov for oppgradering og vedlikehold. Disse avvikene vurderes i hovedsak å være i tråd med hva som kan forventes for en bolig av denne alder og konstruksjonstype, og anses ikke som unormale sett i forhold til referansenivået for tilsvarende eiendommer.
Dette er en enebolig med funksjonell planløsning med flere soverom, oppholdsrom og våtrom, noe som gjør den godt egnet for flere kjøpergrupper.

Eiendommen er bebygget med frittliggende garasje og to uthus.

Markedet på Setermoen vurderes som stabilt med jevn etterspørsel etter eneboliger i dette pris- og størrelsessegmentet. De senere årene har økt aktivitet knyttet til Forsvaret bidratt til å opprettholde etterspørselen i området, både fra fastboende og tilflyttende. Dette gir et relativt robust boligmarked sammenlignet med andre mindre distriktsmarkeder.

Sammenlignbare omsetninger i området viser at tilsvarende eiendommer har blitt omsatt innenfor et relativt stabilt prisnivå, og eiendommen vurderes å være plassert innenfor dette markedsintervallet basert på beliggenhet, størrelse, standard og registrerte avvik.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha en markedsposisjon som gjenspeiler en normalt vedlikeholdt enebolig med forventede oppgraderingsbehov. Dette innebærer at eiendommen vil være attraktiv for kjøpere som aksepterer behov for vedlikehold og modernisering, og som søker bolig i et etablert og etterspurt område i Bardu kommune.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkemogata 32 ,9360 BARDU 190 m²	1980	4 sov	06-10-2025	2 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**19 133**
2	Olderveien 13 ,9360 BARDU 157 m²	1993	3 sov	24-10-2023	2 850 000	**2 600 000**		2 600 000	**16 561**
3	Skogbrynet 15 ,9360 BARDU 164 m²	1976	4 sov	02-10-2023	2 650 000	**2 300 000**		2 300 000	**14 024**
4	Bakkeveien 10 ,9360 BARDU 204 m²	1976	4 sov	26-11-2025	2 700 000	**2 800 000**		2 800 000	**13 725**
5	Kirkemogata 7 ,9360 BARDU 199 m²	1962	4 sov	05-09-2024	2 650 000	**2 780 000**		2 780 000	**13 695**
6	Fageråsveien 9 ,9360 BARDU 183 m²	1977	4 sov	05-05-2025	2 450 000	**2 750 000**		2 750 000	**12 911**
7	Bekkfaret 15 ,9360 BARDU 166 m²	1974	3 sov	20-06-2024	2 350 000	**2 250 000**		2 250 000	**12 228**
8	Bekkfaret 5 ,9360 BARDU 223 m²	1972	5 sov	24-10-2023	2 600 000	**2 400 000**		2 400 000	**10 762**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		24 112
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**190 000**

Dukkestue/redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Dukkestue/redskapsbod	Kr.		**100 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 300 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	114			114	23
Kjeller	104			104	
SUM	**218**				**23**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, vaskerom, bod, stue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, bod, bad, badstue, bod 2, bod 3, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasjen er ca. 2,38 meter.
Takhøyden i kjelleren er ca. 2,25 meter.
Terrasse- og balkongarealet er målene av altanen ved stuen og altanen ved vaskerommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning 1. etasje:
Dagens planløsning avviker fra opprinnelig plantegning. Bod og vindfang er i dag slått sammen til ett rom. Bodareal tilknyttet vaskerom er sammenslått, og det er etablert nedgang til kjeller. Bad og toalettrom er slått sammen til ett rom. Videre er vegg mellom kjøkken og stue fjernet for å etablere en mer åpen løsning.

Plantegning kjeller:
Plantegningen for kjeller samsvarer ikke med dagens bruk. Redskapsbod er omgjort til gang med trapp opp til hovedetasje. Hobbyrom er delt opp. Tidligere bod (sykkel og sparker) er omgjort til kjellerstue, samt etablert toalettrom, badstue og bad.

De utførte endringene innebærer bruksendring og vesentlige bygningsmessige tiltak som etter plan- og bygningsloven er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det kan videre medføre krav fra kommunen om etter godkjenning, retting eller i enkelte tilfeller tilbakeføring til opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørleggerarbeid i forbindelse med oppgradering av badet i 1. etasjen utført av Bjørkli Rør og Takst AS.
Lagt belegg på badet i 1. etasjen utført av Bardufoss Farvehandel AS.
Elektrisk arbeid på bad i forbindelse med oppgradering av badet utført av Lien å co.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstuen har ikke vindu, noe som medfører at kravet til dagslys ikke er ivaretatt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Dukkestue/redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Dukkestue, redskapsbod	

Bod

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

Romfordeling

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Karl Johan Wilhelmsen	Kunde
	Rita Sofie Bjørn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5520 BARDU	17	324		0	1369.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkfaret 17

Hjemmelshaver
Wilhelmsen Karl Johan, Bjørn Rita Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Setermoen i Bardu kommune. Området er hovedsakelig preget av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende uteområder, og fremstår som et familievennlig og oversiktlig nærmiljø.
Det er kort avstand til Setermoen sentrum hvor man finner et godt utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvarebutikker, skole, barnehage, helsetjenester og øvrige offentlige tilbud. Området har også nærhet til idrettsanlegg og fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hjemmelshaver opplyser at vannledningen inn til boligen har varmekabel (Elvestadrør)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, deler av tomten hvor boder står er regulert til lek.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1975/7009-1/80. 24.12.1975. RETTIGHETER IFLG. SKJØTE. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	1415270			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått	89	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	22.06.2026	
3	22.06.2026	
4	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BL9256

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mai 2026

Oppdragsnummer
28-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bekkfaret 17, 9360 BARDU

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Karl Johan Wilhelmsen, Rita Sofie Bjørn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1415270
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardufoss fargehandel, Bjørkli rør og takst, Lien &co

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørkli rør og takst. September 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardufoss fargehandel, Bjørkli rør og takst, Lien &co

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ovn skiftet av murer Torleif Bjørn. El.arbeider garasje, utvendig stikk husvegg og terrasse utført av Lien &co. Oppføring av garasje, boder, utviding av terrasse og skifting av tak utført av nåværende eier.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Støpt forstøtningsmur samt skiftet masse på oversiden av huset.1987/1988

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lien&co. Omlegging av el.installasjon kjøkken august 2007. Utført påbudsarbeid fra Troms Kraft på vaskerom okt, 2008. Opplegg og tilkobling avtrekksvifte på bad, April 2008 Tilkoblet iso- term rør og montert jordfeilsbryter på kursen, ordnet utjevningsforbindelse til vannrør fra jordelektroden samt ordnet kobling på utelysbryter for garasje. Nov. 2010. Bardu Elektro. Bad kjeller: el.installsjoner til lys, varme og avtrekksvifte. Montert varmekabel som gulvvarme, inkl. termostat med gulvføler. I tillegg er sikringsskap renovert med utskiftet inventar til fordel for jordfeilautomater, overspenningsvern og lastbryter. Okt. 2014. Installasjon av varmekabel samt stikkontakter og lys på renovert bad i 1 etg. Komplett kursopplegg 32 amp. fra sikringsskap til el.bil lader i garasje. September. 2022. Lien &co.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2008

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lien & co. Trukket kabel fra sikringsskap til garasje og koblet til. September 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bardu maskin. Ny iso- term rør installert fra hus til kommunal ledning. Okt. 2010

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Delvis innredet kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunal avløpskvern

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært montert oljetank og oljefyring.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aasvang maskin as. Skiftet masse og lagt duk og toppdekke fra avkjøring til garasje, lagt ny stikkrenne i avkjøring. Juli 2021.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Takstmann avdekket noe fukt under kjellertrapp.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeil vaskerom påvist av Troms kraft og utbedret i 2010.

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i mur, derav støpt forstøtningsmur. Sprekk i mur i ytterkjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Nylig tatt tilstandsvurdering av hus. Utført av BraTakst as.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal fremkommer av kommende takst og salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd tank.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

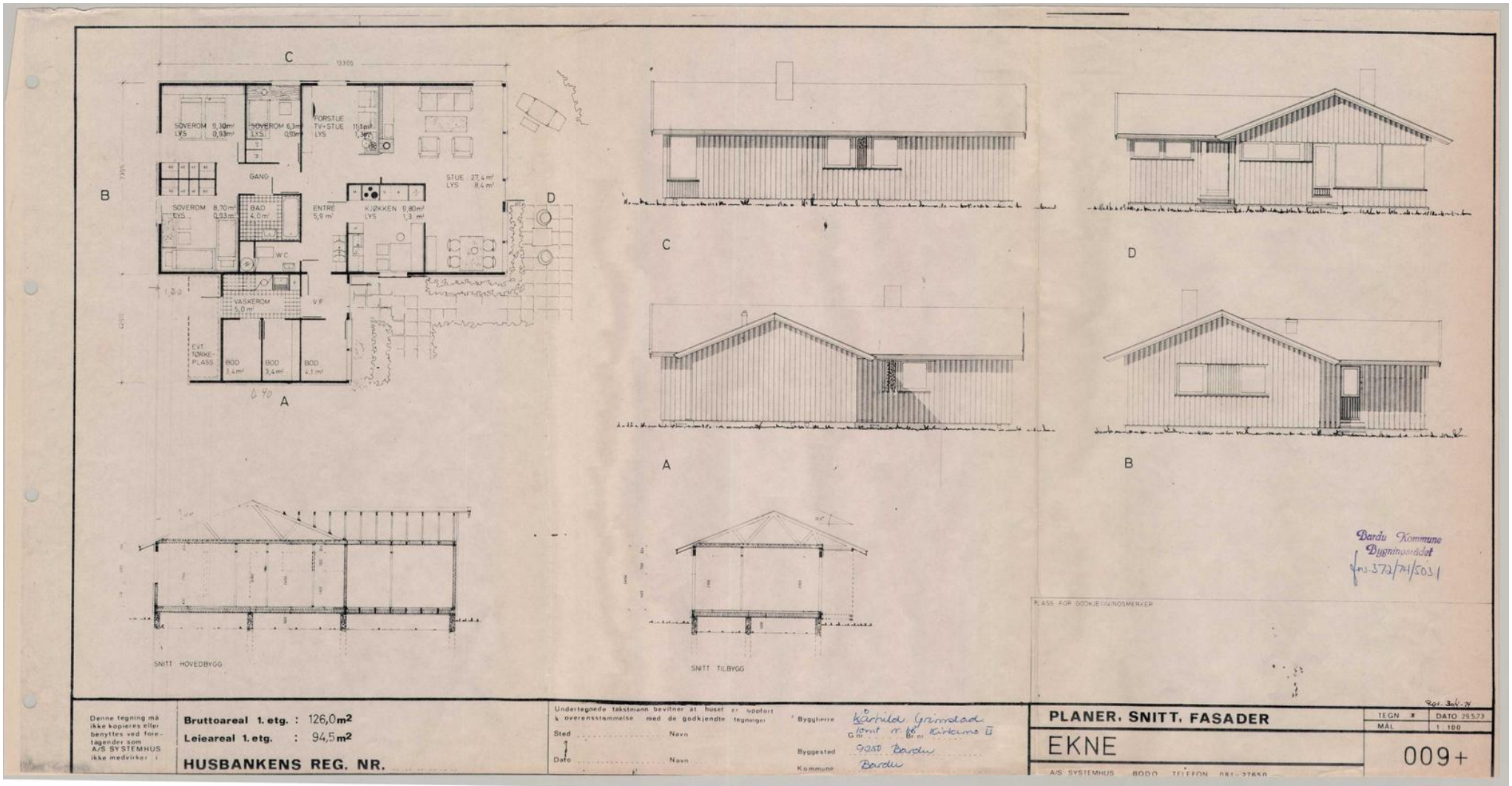
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0008/26


C
B
D
A
SOVEROM 9,30m² LYS 0,93m²
SOVEROM 6,3m² LYS 0,63m²
FORSTUE TV-STUE LYS 11,1 m² 1,1m²
GANG
STUE 27,4m² LYS 8,4 m²
SOVEROM 8,70m² LYS 0,93m²
BAD 4,0m²
ENTRE 5,9 m²
KJØKKEN 6,80m² LYS 1,3 m²
W.C
VASKEROM 5,0m²
V.F
EVT TØRKE-PLASS
BOD 3,4m²
BOD 3,4m²
BOD 4,1m²
SNITT HOVEDBYGG
SNITT TILBYGG
Bardu Kommune
Byggnemnda
Ens. 373/74/503.1
PLASS FOR GODKJENNINGSMERKER
Bruttoareal 1. etg. : 126,0m²
Leieareal 1. etg. : 94,5m²
HUSBANKENS REG. NR.
Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført overensstemmelse med de godkjendte tegninger
Sted
Dato
Navn
Byggherre Kartilda Grimstad
Byggested 9350 Bardu
Kommune Bardu
PLANER, SNITT, FASADER
EKNE
A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081-27850
TEGN
DATO 29.5.73
MÅL 1:100
009+

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jnr 648/76/503.1/AS/bgh

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.
Bekkfaret 17		17	324	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	22/4-74	dato 7/5-74	sak	74/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kårhild Dalelv	Bekkfaret 17	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Indre Troms Samvirkelag		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Samme		

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

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Innredning av kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen

Bardu den 20 august 1976

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Terje Ingebrigtsen
bygningssjef

Axel Sneve

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

Jnr. 1245/75/503.1/AS/wml

Kårhild Dalelv
9250 BARDU

14. nov. 1975

BYGGING PÅ TOMT NR 68 I KIRKEMO BOLIGFELT GNR. 17-324 DALELV

Huset var opprinnelig planlagt uten kjeller.

På grunn av grunnforholdene ble hele tomten utgravd og fundamentert ned på frostfritt.

Vi har mottatt 2 justerte planer som viser utførelsen og hvordan kjelleren tenkes innredet. Planen er vedlagt de godkjente byggeplaner og referert i bygningsrådet.

Det bekreftes at grunnmuren er utført forskriftsmessig, murt på støpt og armert sokkel, muren er avrettet med støpt murkrone og 2 stk langsgående 12 mm kamstål.

Kommuneingeniøren i Bardu

Terje Ingebrigtsen

Axel Sneve
ing.

Gj.part: Bardu Sparebank, her
Indre Troms Samvirkelag, her

Kopi

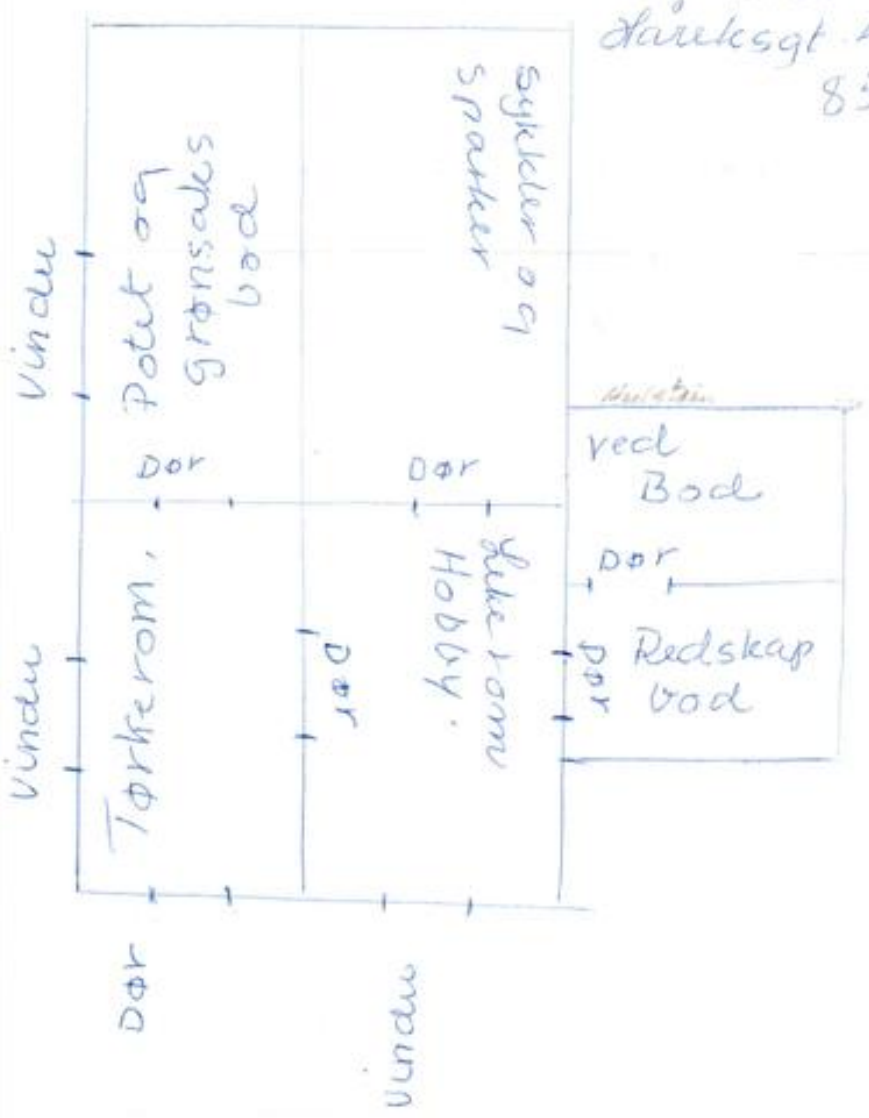
BARDU KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
Fr. 1014/75/503.1

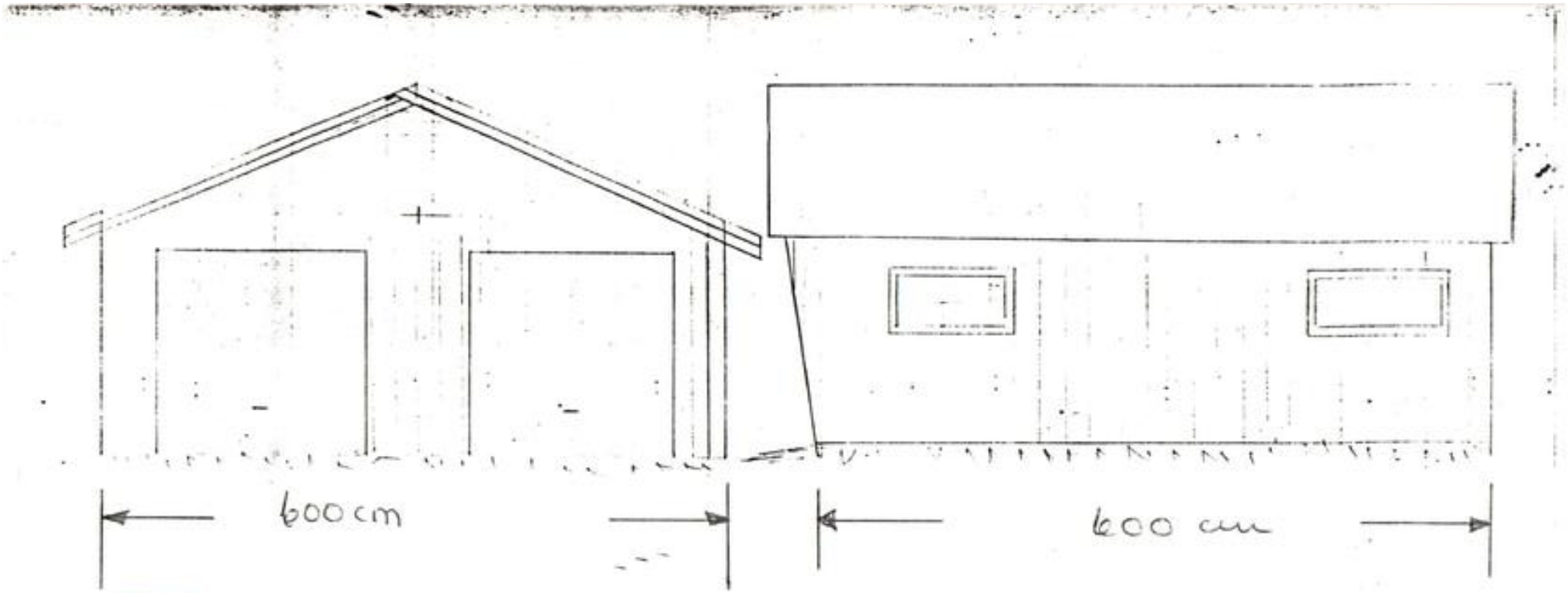
Komunen. i Bardu.

ved. Sneve.

Deres brev Nr. 996/75/503.1/AS/WML.
har jeg laget en justert tegning.
håper denne er i orden.

Vennlig hilsen
Kåre Dalelv.
Håkonsgt 42
8500 Narvik





1:50

BYGGRÅD
11.07.81

BARDU KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
Mottatt 12.08.86


Stormyrveien
Bekkfaret
Skogbrynet
17/324
BARDU KOMMUNE

BARDU KOMMUNE
Teknisk kontor

SAK NR. 111/91

Byggetillatelsen må sammen
med søknaden og de godkjente
tegninger til enhver tid finnes
på byggeplassen.

B Y G G E T I L L A T-E L S E

EIENDOMMENS NAVN:
GNR. 00017 BNR. 0324 FNR. 0000
BYGGHERRE: Karl-Johan Wilhelmsen
BYGGESTED: BEKKFARET 17
9250 BARDU
BYGGEARBEIDETS ART: DUKKESTUE/REDSKAPSBU - NYBYGG(12M2)
ANSVARSHAVENDE: Samme

BYGGETILLATELSE gis med dette for nevnte bygg.

Byggherren er ansvarlig for at grensemerker/fastmerker ikke fjernes.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år (plan- og bygningslovens § 96).

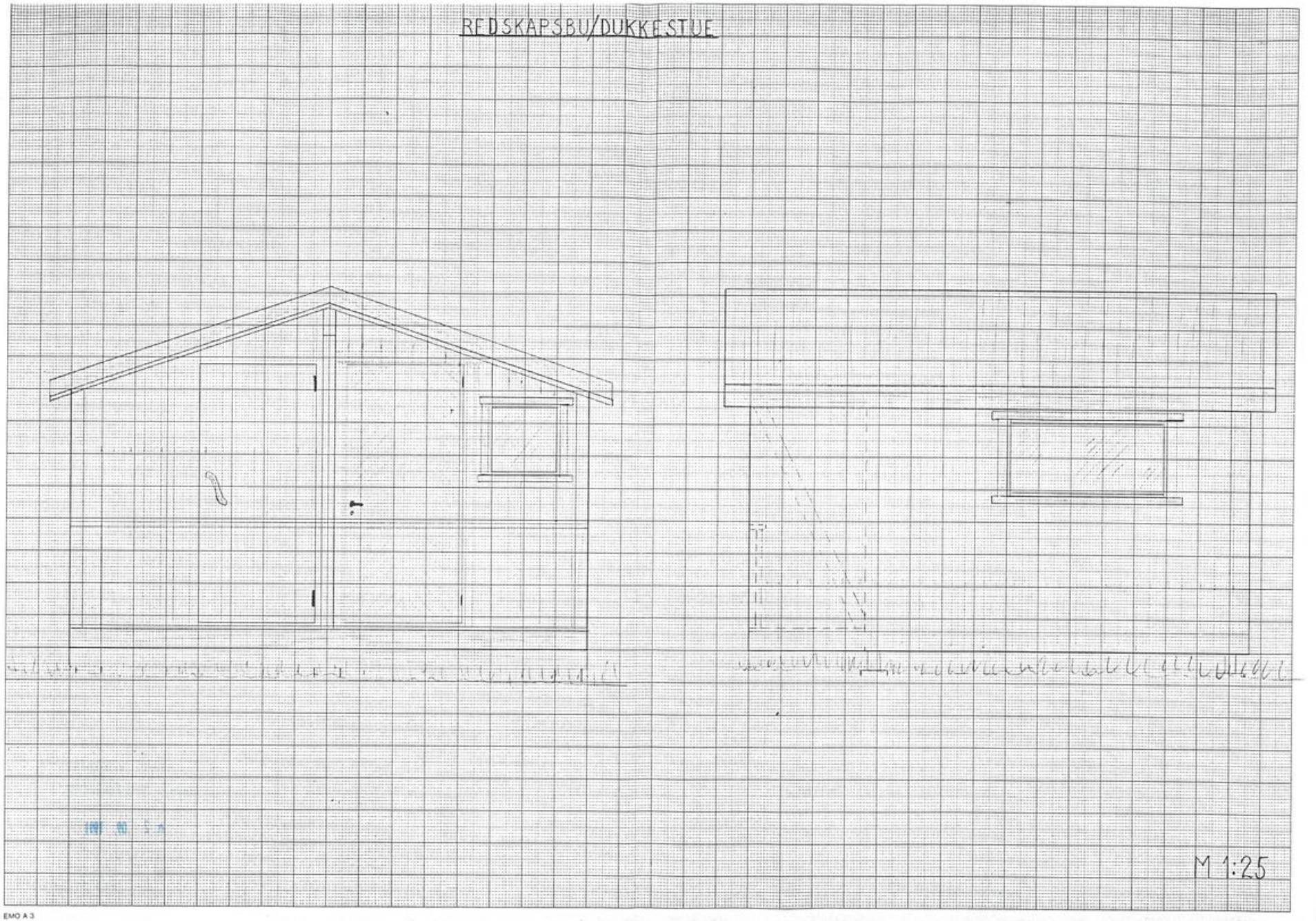
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket.

Bardu, 5.september.1991

Terje Ingebrigtsen
teknisk sjef

Torild Fagerbekk
Siv.ing. Torild Fagerbekk
avd.ing.



EMO A 3

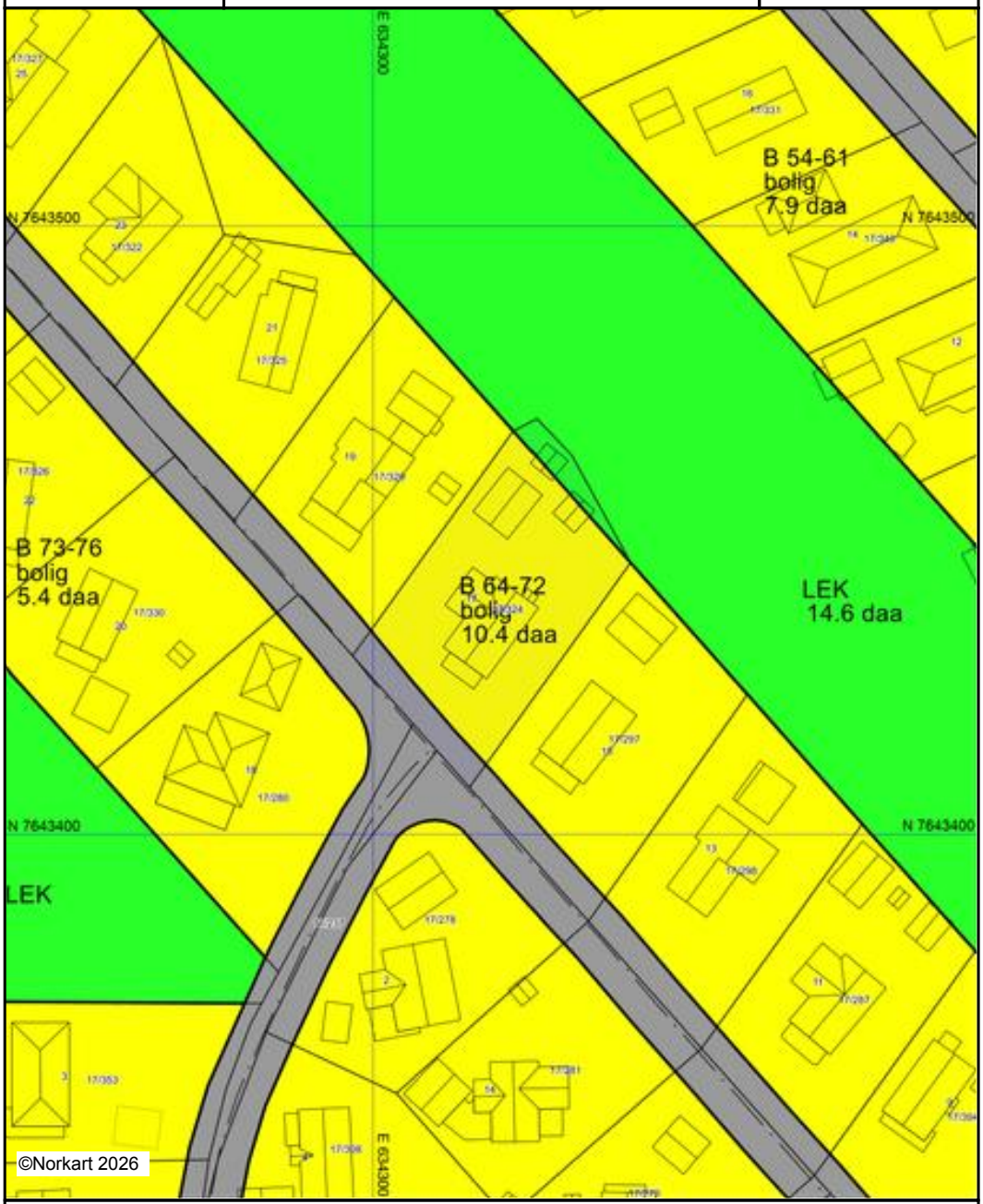
Bardu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/324
Adresse: Bekkfaret 17
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

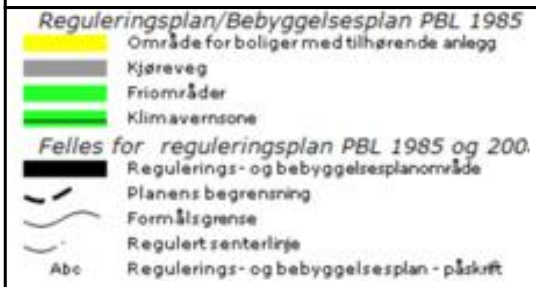
N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



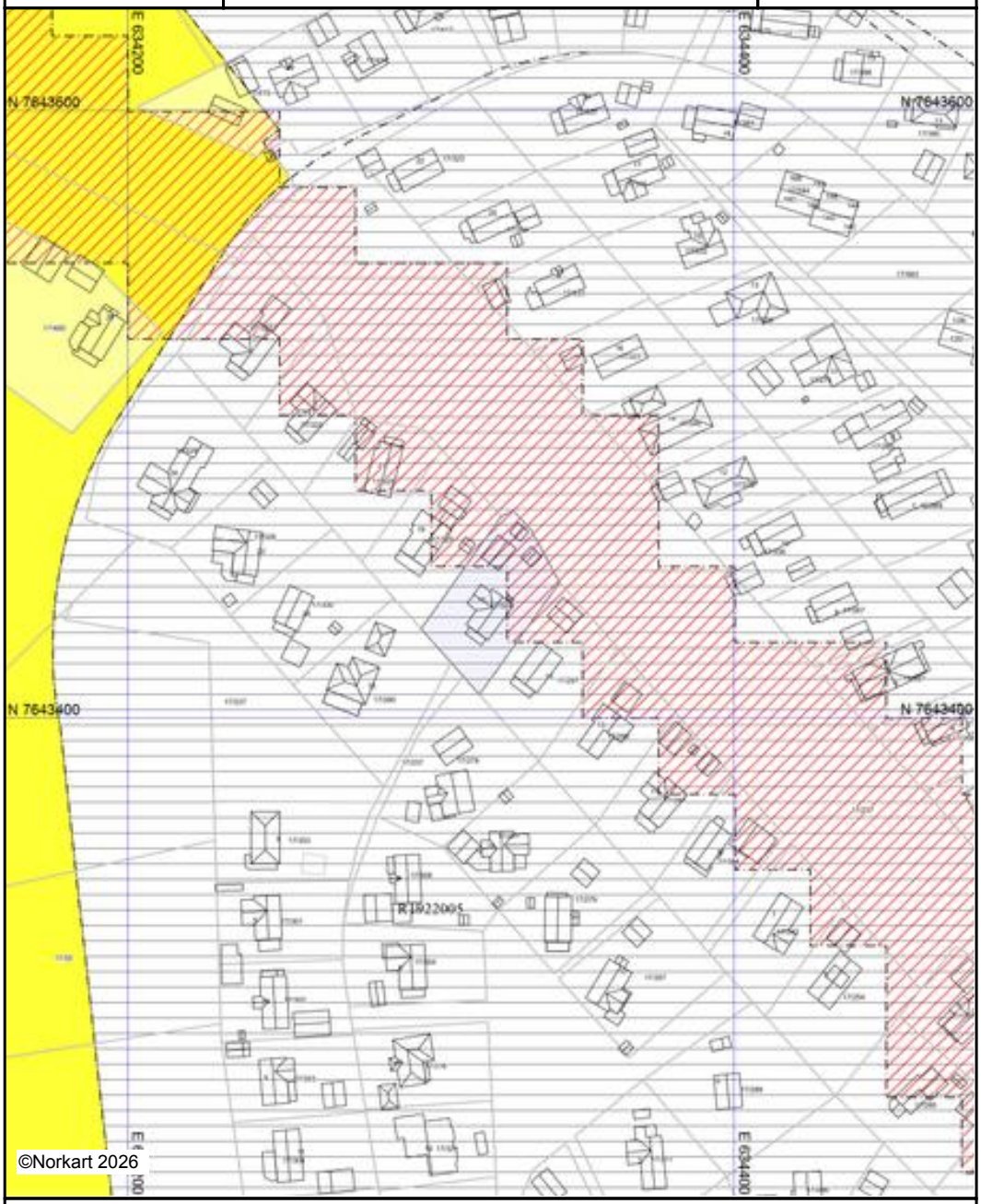
Bardu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/324
Adresse: Bekkfaret 17
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Bardu kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/324
Adresse: Bekkfaret 17
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

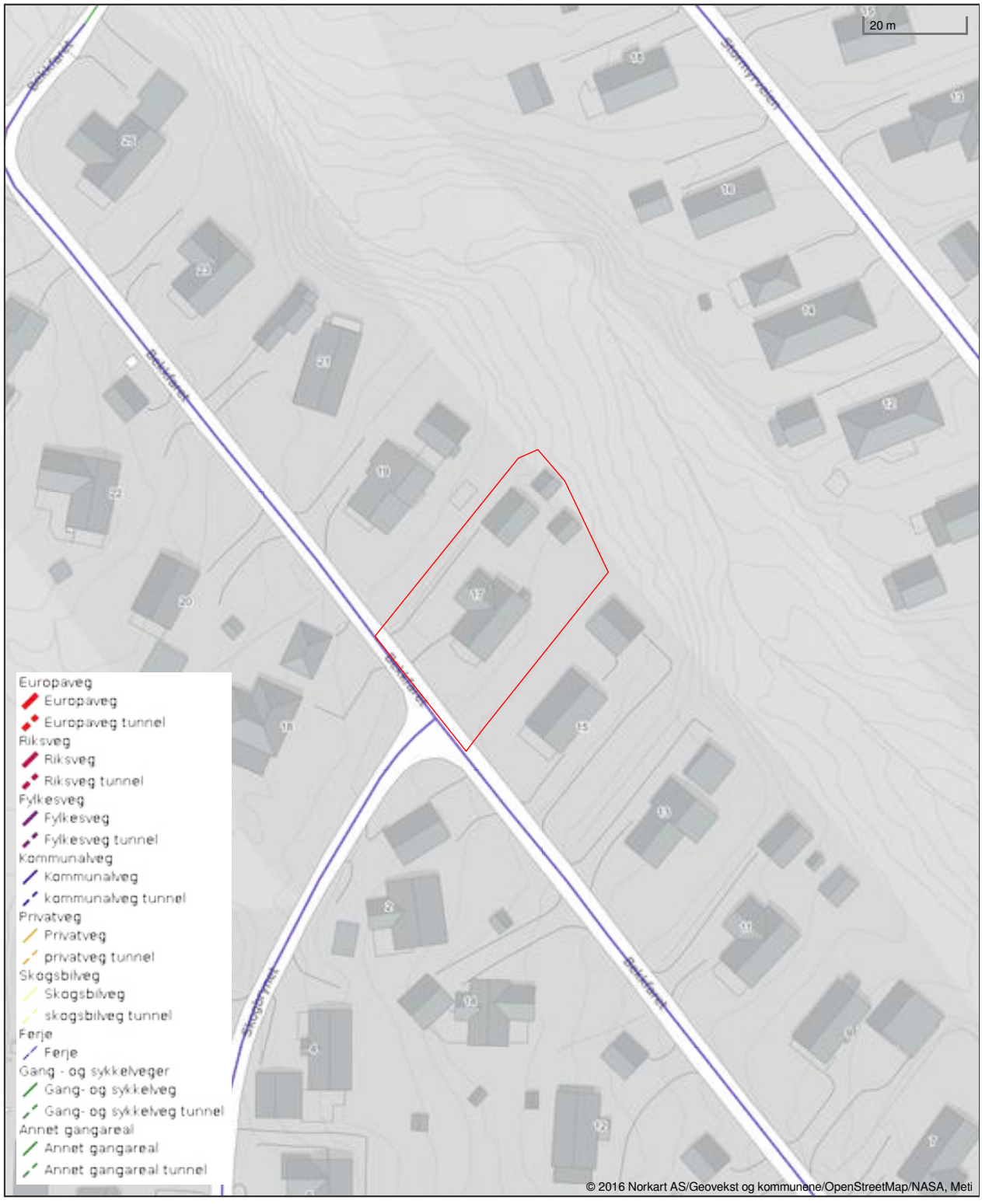
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5520 - 17/324//



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.

Områdeanalyse

Eiendom	5520 17/324		
Utskriftsdato	02.06.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

12 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Flom - aktsomhetsområder
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Tettsteder
- Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

FKB-AR5

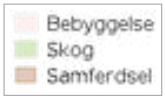
Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring



Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring



Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

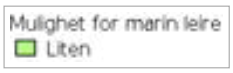
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap

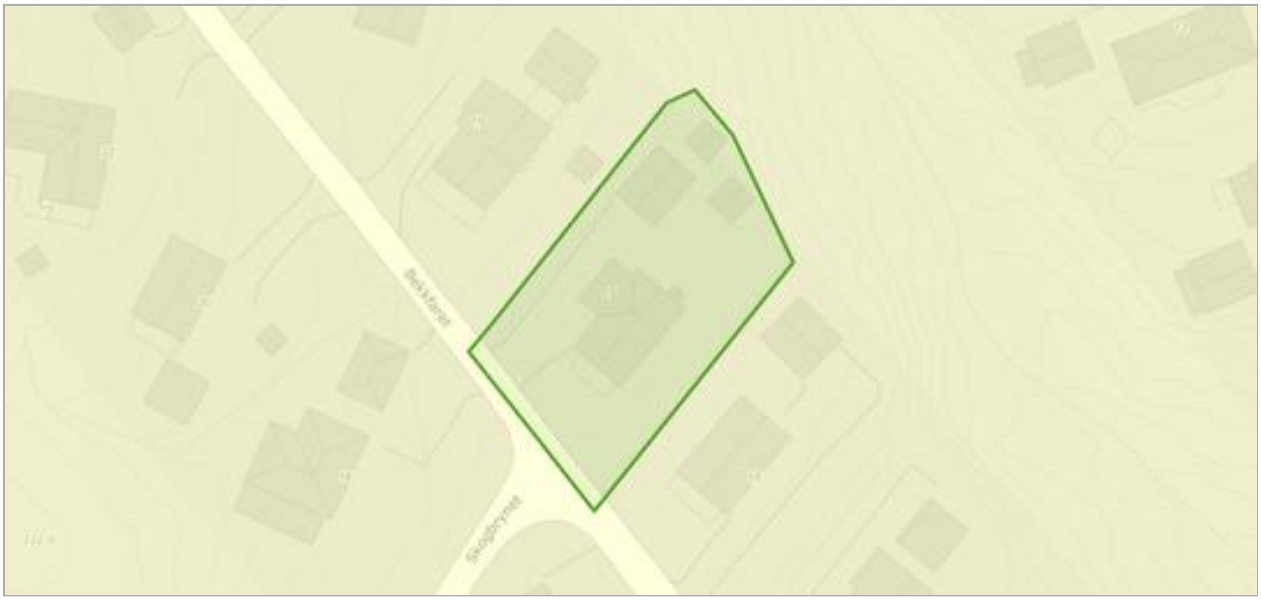
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	01.06.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XZ

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	01.06.2026



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring



Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
54	17	10	14	11	2020	113	5	HUF_2020_0	72	60

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring



Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8061	Setermoen	2505	2.873841495594071

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Bekkfaret 17, 9360 BARDU**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254537**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191281055**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

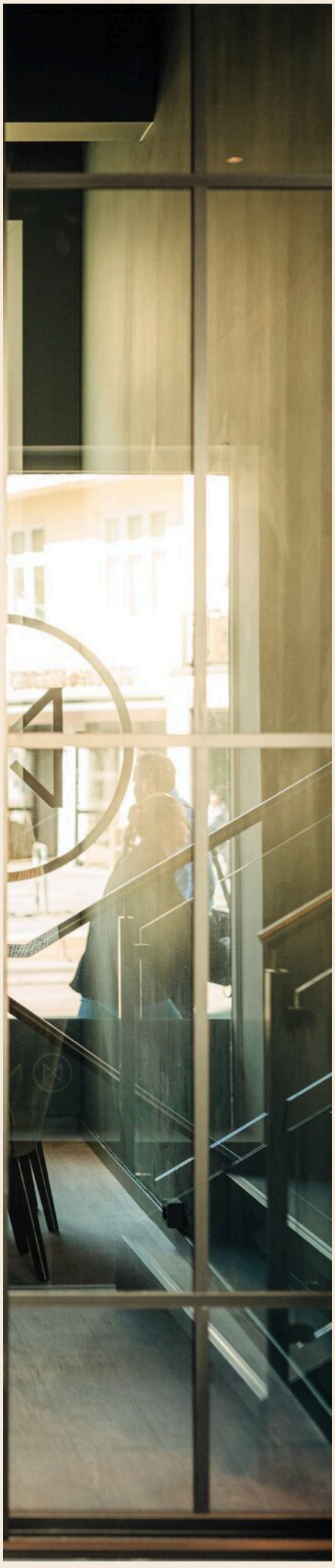
Pr. KVM pr. år **291,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 651 kWh**

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

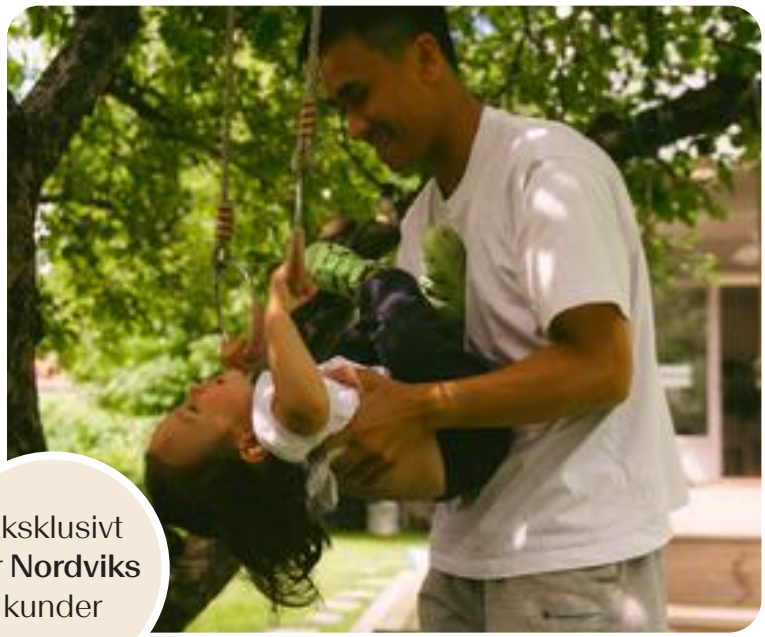


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bekkfaret 17 9360 BARDU
Matrikkel: Gnr 17, bnr 324 (ideell andel 1/1) i Bardu kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Strand

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



Amanda Smaadal

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

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