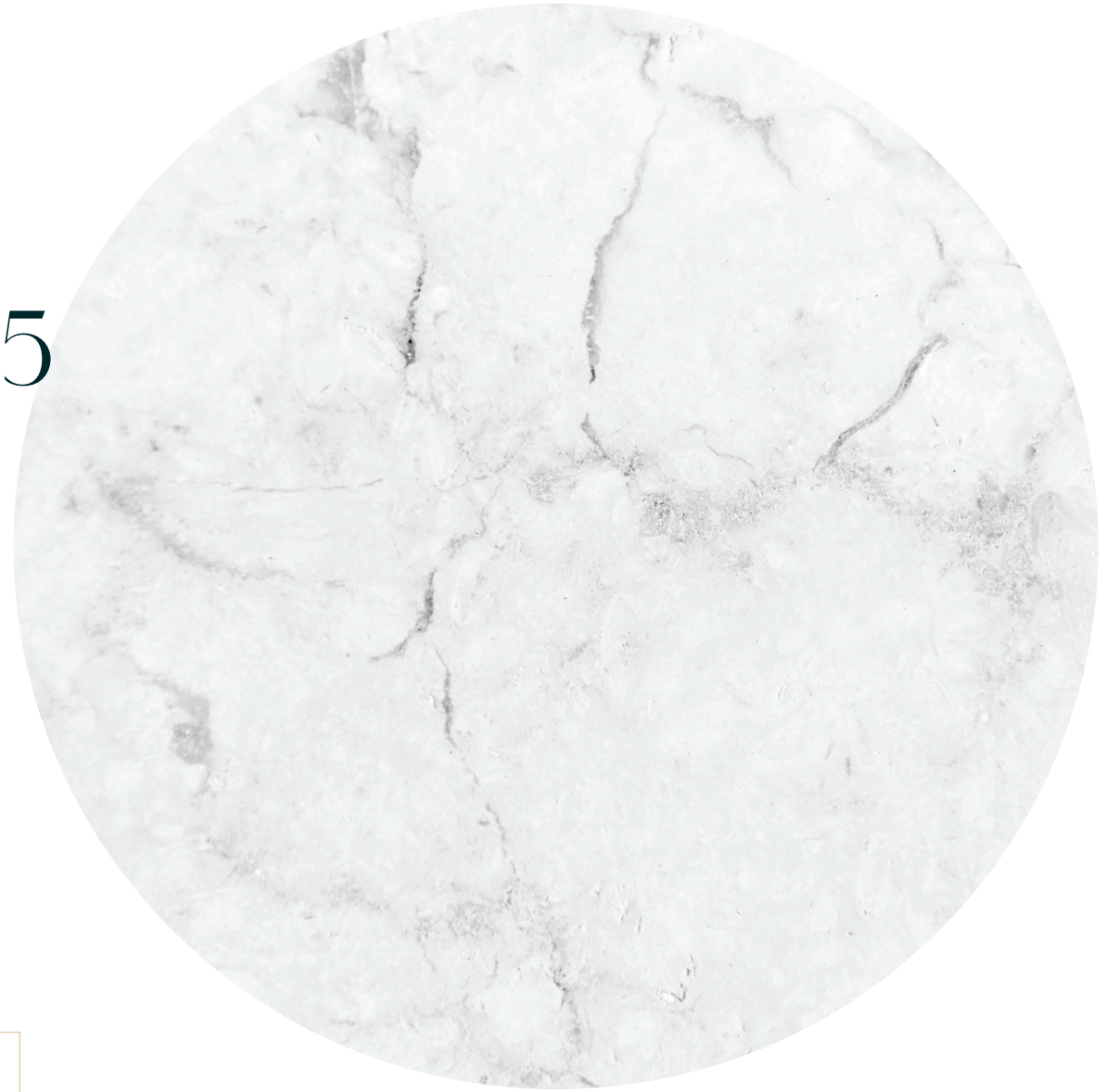


Elvegata 15



Velkommen til

Elvegata 15



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Setermoen

Enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet

Prisantydning	2 800 000,-
Omkostninger	71 350,-
Totalpris	2 871 350,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	220 kvm
Soverom	1 (3)
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963

Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no
Megler 2	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Elvegata 15, presentert av Nordvik Finnsnes!

  Dette flotte hjemmet strekker seg over to etasjer og har blant annet tre innredede soverom, vaskerom, to bad og bodareal. Det er en sosial planløsning med en stor og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda og stort plenlagt uteområdet som passer godt til både store og små! Hjemmet har også en integrert garasje og en frittstående garasje med bod og hundegård!

  Boliger har vært jevnlig vedlikeholdt og store deler har blitt overflateoppusset de siste tre årene - blant annet nytt kjøkken fra 2023. Boligen fremstår med flotte og tidsriktige fargevalg.

  Fra huset er det kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder for rekreasjonsmuligheter!

  Sjekk ut vår videovisning!

Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
BRA-e:	55 kvm
Totalt BRA:	220 kvm
TBA:	48 kvm

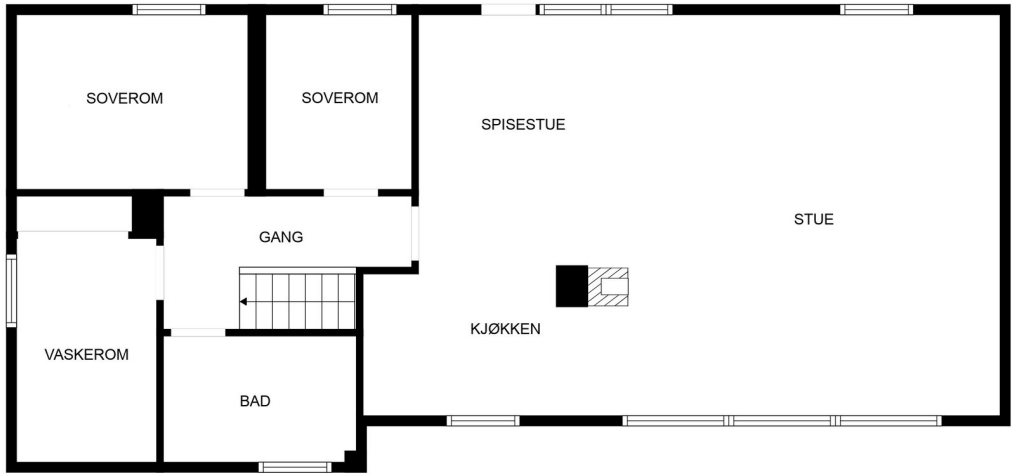
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, bad, to boder, soverom og kontor.
BRA-e: 22 kvm. Integrert garasje
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, gang med trapp.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 46 kvm. Veranda med adkomst fra stue
TBA: 2 kvm.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Garasje med bod i bakkant.
Total BRA: 33 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger



2. ETASJE



1. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


Grønnsaks-
koke
koka





Informasjon

Elvegata 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0009/25

Boligtype
Enebolig med en integrert og en frittstående garasje

Adresse og betegnelse
Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Bardu kommune

Selgere
Tora Møller Olsen
Simen Andreas Mæhre

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 871 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 890 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
1 (3)

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det foreligger kun byggegodkjente tegninger på tilbygg av boligen. På disse tegningene er dagens soverom i underetasje hvor det ikke fremkommer hva slags rom det er. Megler kan derfor ikke verifisere hvorvidt rommet er godkjent for varig opphold eller at det er et godkjent soverom. Det foreligger byggetegninger uten stempel med byggegodkjenninger på hovedetasjen hvor dagens soverom (nærmest stuen) er godkjent som arbeidsrom. Dette er ikke ensbetydende med at rom som er innredet som soverom i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke nærmere om soverommene oppfyller gitte krav gitte krav til dagens bruk.

Arealer

BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 55 kvm
Totalt BRA: 220 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, bad, to boder, soverom og kontor.
BRA-e: 22 kvm. Integrert garasje
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, gang med trapp.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 46 kvm. Veranda med adkomst fra stue
TBA: 2 kvm.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Garasje med bod i bakkant.
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger og har følgende merknader: Takhøyde målt på vilkårlig plass i kjeller 2,213 meter. Det er laget åpen løsning mellom stue og kjøkken i første etasje. Et soverom er gjort om til vaskerom. I kjeller er matrom gjort om til bad, hobbyrom gjort om til bod.

Frittstående garasje: Boden bak garasjen er ikke tilgjengelig på grunn av store snømengder. Areal er fastsatt etter utvendige mål, med fratrekk for erfaringsmessig veggtykkelse for denne type bygninger. Ved innvendig måling av utebod kan arealet avvike noe fra oppgitt areal i denne rapporten. Det er hundegård bak garasjen/boden.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, ett soverom, ett rom som er innredet som soverom, bad, vaskerom, og gang med trapp.
Kjelleretasje: Peisestue, rom som er innredet som soverom, bad, bodareal og vindfang.

Det er én integrert garasje og en frittstående garasje med bod.

Standard

Enebolig med byggeår 1963 som går over to etasjer. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og pusset opp gjennom årene. På eiendommen er det én integrert garasje og én frittstående garasje.

Hovedetasjen inneholder en stor stue med god plass til flere sittegrupper, åpen kjøkkenløsning og dør ut til veranda. På samme plan finner du også ett nylig overflateoppusset bad og et praktisk vaskerom. Videre er det ett godkjent soverom og ett rom innredet som soverom. Kjelleretasjen har et nylig overflateoppusset vindfang, en hyggelig peisestue, et bad, et rom som benyttes som soverom og mye bodareal. Takhøyde målt på vilkårlig plass i kjeller 2,213

meter og er godkjent for varig opphold.

Kjøkkenet ble i sin helhet skiftet ut i 2023. Det er innredet med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av integrerte hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Badet i hovedetasjen er overflateoppusset i 2025. Det er fliser på vegger og gulv, samt elektriske varmekabler i gulv. Rommet er innredet med nedfelt servant og servantinnredning, vegghengt skap, toalett og dusjkabinett. Badet i underetasjen har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak. Badet er innredet med nedfelt servant i servantinnredning, toalett, dusjkabinett og varmtvannsbereder. Det er elektriske varmekabler. Vaskerommet har malt våtromstapet på vegger, panel i himling og vinylbelegg på gulv. Det er innredet med benk og skap, opplegg til vaskemaskin, vaskekar og skyvedørsgarderobe. Vaskerommet har fått tilstandsgrad tre i tilstandsrapporten.

Det er en integrert garasje i boligen og en frittstående garasje som har en bod og en hundegård på baksiden.

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

Boligen har en integrert garasje med plass til én bil, samt en frittstående garasje med plass til én bil. Øvrig parkering gjøres på egen grunn.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Bad andre etasje malt, ny innredning med nedfelt servant og speil
- Entre pusset opp.
- Ferdigstilt rekkverk på veranda.

2024:
- Reparasjon av pipe, flyttet røykrør i første etasje.
- Hundegård bak garasje.
- Malt begge soverom i hovedetasje.

2023:
- Vegg mellom kjøkken og stue fjernet, kjøkken og stue pusset opp, nytt gulv i kjøkken, stue og gang
- Nytt kjøkken
- Elektriker har lagt ny kurs i forbindelse med nytt kjøkken
- Huset malt utvendig

2021:
- Utebod bak garasje

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bad

underetasje tatt i 2018. Ifølge salgsrapport ved vår overtakelse 2022 er arbeid gjort av ukjent og heller ikke kjent oss.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plastsluk. Gammel eier har informert om at de brukte fagperson som gikk bort før han rakk å ferdigstille dokumentering av arbeidet.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Fasade utvendig malt i 2023 egenarbeid. Rev teglstein av pipe i 1.etasje, brukt murpuss og maling, egenarbeid 2024 (ingen endringer i selve pipe/ildsted. Pipe i underetasje satt høyere for å møte kravene i forhold til fall til sotluke (egenarbeid) 2025. Terrasse bygd rekkverk ferdig, egenarbeid 2025. Laget hundegård bak utebod i 2024

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring ligger i boligmappa. La ny kurs til kjøkken. Høsten 2023. Nye sikringer og elektrisk arbeid gjort før vår overtakelse.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2023. Gjort utbedringsarbeid i etterkant av Spider Haneseth. Dokumentert i boligmappa

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 1971. Garasje og utvidelse av veranda 1992. Det foreligger godkjente bygningstegninger av dette. Utebod 2021 satt opp av forrige eier.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Har avløpskvern (Bardu Kommune)

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Oljetank fjernet av tidligere eier

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet vegg mellom stue og kjøkken, og satt inn nytt kjøkken i 2023. Rørlegger Bjørkli, elektriker Mæhre og egeninnsats (inkl. hjelp av tømrer i familien). Samtidig la vi nytt gulv i stue og gang i hovedetasje, nytt listverk, nye dører gjennom egeninnsats og tømrer i familien. Nye flexitvifter på begge bad. Egeninnsats og elektriker. Malt bad i hovedetasje og kjøpt ny baderomsinnredning egeninnsats (2025). Nye takplater, veggplater og gulv i yttergang, egeninnsats (2025) med støtte av faglært. Utbedret trapp med nytt rekkverk og håndløper, egeninnsats (2025) Utbedret sluk i hovedetasje og fjernet laminatgulv på vaskerommet, egeninnsats (2025).
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er

det synlige skader?
Ja. Beskriv: Tendenser til vann på gulvet i frittstående garasje under snøsmelting. Vindu på hovedsovedrom er vanskelig å lukke.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Generelt ujevnheter i gulv. Sprekker i muren på husgarasje. Ingen synlige endringer etter vår overtakelse.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tilbakeslag på rør i kjøkken som ble utbedret av rørlegger i Bjørkli AS høsten 2023. Ingen skader knyttet til tilbakeslag

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: E-takst gjort av Takstfirma Bruhaug AS 2024.

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? Sist rapport mottatt med areal er E-takst fra 2024. Ukjent opprinnelig tidspunkt for arealoppmåling.

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?
Ja. Beskriv: 2023 - nabovarsel på arbeid med vann, avløp og gangvei i Elvegata. De har påbegynt dette arbeidet.

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?
Ja. Beskriv: Garasje til nabo er bygg litt inn på Elvegata 15s tomt. Kommunen har utbedret drenering i grøft tilknyttet huset og kan kontaktes ved voldsom smelting snø, har tidligere vært problematikk knyttet til dette, men ikke i vår eiertid.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Per Mathis Jonsson Eira

Byggemåte

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

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

Enebolig - Byggeår: 1963
UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 2
Pipebeslag. Takstige. Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG 2
Ta konstruksjon av trekantrammer av treverk med midtstolpe. Stålplater, ingen undertak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med to og trelags glass. Vindu har blitt skiftet ut periodevis. Det er vinduer fra blant annet byggeår, 1977, 2007, 2014, 2020.

Dører TG 1
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2
Veranda i tilknytning med stue.

Utvendige trapper TG 2
Utvendig trapp fra veranda.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av parkett,laminat og betong. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjeller har betonggulv i boder, oppforet gulv i øvrige rom. (Se punkt krypkjeller/Rom under oppforede gulv for mer informasjon)

Radon TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG 2
Boligen har mursteinspipe. Pipa er pusset utvendig.

Rom Under Terreng TG 2
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i boden i kjeller, bakvegg mot plen. Måleresultat 23,9 fuktprosent. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Innvendige trapper TG 2
Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendige dører TG 1
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er fra ulike årstall. Noen dører er fra byggeår. Andre dører er skiftet ut nylig.

VÅTROM
Vaskerom hovedetasje Generell TG 3
Materialer og oppbygging typisk for bad fra 80-90 tallet. Vegger: Malt våtromstapet. Himling: Panel. Gulv: Vinylbelegg. Sluk, membran og tettesjikt: plastsluk og vinylbelegg. Sanitærutstyr og innredning: Innredning med benk og skap, opplegg til vaskemaskin, vaskekar, skyvedørsgarderobe. Ventilasjon: Ventil i vegg/vindu, ingen spalte for tilluft i dør.

Vaskerom hovedetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegg og bad, brannskille i garasje under. Kontroll med fuktindikator i vaskerommets våtsone viser ingen avvik.

Bad hovedetasje generell
Bad med ukjent byggeår. Av konstruksjon og løsninger å dømme er badet av eldre årgang. Overflateoppusset.

Bad hovedetasje Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflaten har blitt malt av nåværende eier

Bad hovedetasje Overflater Gulv TG 2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Gulvet er overflateoppusset med maling.
Bad hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Bad hovedetasje Sanitærutstyr og innredning TG 2
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Bad hovedetasje Ventilasjon TG 2
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad hovedetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innvendig tak i entre under dusjen vått sone. Ingen utslag på fuktmåler.

Bad kjeller generell
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Samsvarserklæringer ol.

Bad kjeller Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Bad kjeller Overflater Gulv TG 2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.

Bad kjeller Sluk, membran og tettesjikt TG 2
Det er plastsluk med forhøyelsesring og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad kjeller Sanitærutstyr og innredning TG 1
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Varmtvannsbereder.
Bad kjeller Ventilasjon TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod mot dusjen våt sone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.

Avtrekk kjøkken TG 1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. induksjonstopp med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 3
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 2
Boligen har ventiler i vegg/vindu, elektriske styrte avtrekksvifter i kjøkken og bad.

Varmtvannstank TG 1
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg TG 2
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. Tilstandsgraden 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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang andre etasje. Åpent ledningsnett. Hovedinntakssikring i kaldloft.
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)? Ja
Spørsmål til eier
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Nytt anlegg ble satt inn rundt 2020 av godkjent installatør.
Inntak og sikringsskap
3. 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. I sikringsskapet er det strømledninger med risiko for utilsiktelig berøring. I kaldloft ligger strømledninger ikke festet men ligger løst på isolasjonen.
Generell kommentar
Det foreligger samsvarserklæringer for: Nye kurs til kjøkken. Utbedring etter el-tilsyn. Renovasjon av sikringsskap og kurs til varmepumpe. Varmekabel, lys og vifter, VVB bad kjeller. Strømtilkoblig til VVB er reparert i 2025. Det foreligger faktura for arbeidet. Ingen samsvarserklæring.

Branntekniske forhold TG 0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er seriekoblede brannvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 2
Drenering fra ukjent årstall. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har grunnmur av betong og murstein.

Terrengforhold TG 3
Boligen ligger i et slakt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 1
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vann- og avløpsledninger er av ukjent årstall, men ser ut som det har blitt skiftet ut etter byggeår. Utvendig stoppekran i nærhet til inngangspartiet.

Garasje
Anvendelse: Garasje med bod.
Byggeår: 1992. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken vil medfølge. Fryseskap og vaskemaskin følger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To stykk vegghengte skap i stue.
- Tre stykk vitrineskap stue.
- Knaggrekker på dører.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er i Matrikkelbrev registrert som én bruksenhet over to etasjer, og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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.

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 blir varmet opp av luft til luft varmepumpe i stue, vedovn i begge etasjer og elektriske varmekabler på bad. Øvrige rom varmes opp av panelovner. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kr i året. Kostnader knyttet til energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 676,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp, renovasjon, feie/tilsynsavgift og eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er estimert for 2025 og kan avvike. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis.

Andre utgifter

Strøing, brøyting og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes. Selger opplyser at de har hatt en privat avtale for brøyting, som de har betalt kr. 11.000,- i året. Det tas forbehold om at kjøper må inngå egen avtale om brøyting om ønskelig, pris kan derfor variere.

Eiendomsskatt

Kr 2 038,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 727 892,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 911 567,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 5399272

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag tilknyttet fiber fra NextGentel.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 033 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gressplen og gruset innkjørsel. Arealet opplyses i Matrikkelbrev å være beregnet.

Adkomst

Det er offentlig adkomstvei til innkjørselen på huset. Se kartskisse for veibeskrivelse til eiendommen fra din posisjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et hyggelig boligfelt i Elvegata på Setermoen. Setermoen er administrasjonssenteret i kommunen som har omlag 4000 innbyggere. Stedet er kjent som bygdebyen i Troms og har full barnehagedekning, godt helsetilbud, kulturtilbud og gode servicefasiliteter. Bardu er en kommune i vekst og tjenestetilbudet er godt utbygd. Næringslivet er variert, og i sentrum finnes spisesteder, gatekjøkken, hotell og museum.

Fra boligen er det nærhet til natur og mark som gir gode rekreasjonsmuligheter gjennom året. På sommerstid er det flotte turer på fjellet, samt ved elva, flere vann og vidstrakte turområder. På vinterstid byr området på fine skiløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har sentrum et variert utvalg av butikker og fasiliteter. Det er ca. 1 times kjøretur til blant annet Finnsnes og Narvik; 2 timer til Harstad og ca. 2,5 timer til Tromsø.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Fra eiendommen er det kort vei til Setermoen barneskole og Bardu ungdomsskole. Det finnes flere barnehager innen gangavstand og kommunen har full barnehagedekning. Nærmeste videregående skoler er Bardufoss vgs og Sjøvegan vgs

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass heter "spongaveien" og har totalt 7 ulike linjer. Herfra går det blant annet buss til Setermoen, Tromsø, Sjøvegan og Narvik. Se svipper.no for mer informasjon.

Skoler og barnehager

Fageråsen barnehage (1-5 år)
Lappraen barnehage (1-5 år)
Seterveien barnehage (1-5 år)

Setermoen skole (1-7 kl.)
Bardu ungdomsskole (8-10 kl.)
Bardufoss videregående skole
Sjøvegan videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er i Matrikkelbrev registrert enebolig over to etasjer og frittstående garasje.

Eneboligen har midlertidig brukstillatelse datert 28.08.1963 med følgende merknader. "I badet gjenstår fliser på gulv, maling av tak og vegger samt montering av V.v beholder og dusj. Utvendig gjenstår puss av mur og montering av nedløp takrenner". Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det foreligger ikke ferdigattest. Plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 og de kommunale arkivene er ofte mangelfulle før dette. Ferdigattest utstedes ikke for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggetegninger for boligen datert 21.03.1968. Tegningene er ikke stemplet med byggegodkjenninger. Følgende avviker fra byggetegninger i overetasjen: Soverom 2 er omgjort til vaskerom, tiltaket er ikke søknadspliktig; Arbeidsrom er omgjort til soverom, tiltaket er ikke søknadspliktig men rommet må oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol.; Vegger på kjøkken er revet, tiltaket er ikke søknadspliktig. Underetasjen avviker fra dagens bruk med følgende: Deler av vedbod og matbod er omgjort til bad, tiltaket er søknadspliktig.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg på bolig datert 13.08.71. I underetasjer er rommene i tilbygget er ikke navngitt, megler kan derfor ikke verifisere hvorvidt det er godkjent for varig opphold. Det ene rommet i tilbygget er i dag benyttet som soverom. Dette er ikke ensbetydende med at soverommet som er innredet ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Tiltaket er gitt ferdigattest datert 9.12.1971.

Den frittstående garasjen og utvidelse av veranda er gitt byggetillatelse datert 29.06.1992. Det foreligger byggegodkjente tegninger av fasade på garasje datert 22.06.1992. Tiltaket mangler ferdigattest. Kommunen opplyser om at det ikke er krav til attest på garasje/tilbygg altan.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan "Reguleringsendring Setermoen nord" med PlanID: ME_R1922139_2.

Området på baksiden og på fremsiden er regulert til lekeplass/natur. L2 skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, klatrevegg, aking, skating o.l. Det skal etableres benker og sitteplasser. Minimum 100 kvm skal opparbeides som småbarnslekeplass. Se vedlagte reguleringsplankart. Område mellom elven og boligtomten,

Skoletomta - Spongavegen 7 er regulert til Bolig/Tjenesteyting, hvor det er varslet oppstart av planarbeid. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse, fortrinnsvis rekkehus med tilhørende anlegg. Det skal ihht. reguleringsbestemmelsene for område, i detaljreguleringen tas hensyn til eksisterende boligbebyggelse med tilpasninger av infrastruktur og byggehøyder. Se vedlagte planvarselbrev. Du kan også gå inn på Bardu kommune for mer informasjon om byggesaken.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Måling utført i stue og gang hovedetasjen og kjellerstue. Det er ikke inspeksjonsmulighet for rom under oppforede gulv. Det er derfor ikke mulig å undersøke.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjeller i etasjeskiller kan være tegn til bevegelser i bygningens struktur. Det må gjøres nærmere undersøkelser av en fagperson for å finne eksakt årsak. Det bør etableres inspeksjonsluke for rom under oppforede gulv slik at det er mulig å gjøre inspeksjon der. Slike rom er risikokonstruksjoner, hvor høy luftfuktighet kan skape grobunn for råte og sopp. Slike konstruksjoner må overvåkes jevnlig.
Kostnadsestimat: gjelder kun videre undersøkelse av årsak til høydeforskjeller og installasjon av inspeksjonsluke og undersøkelse av rom under oppforede gulv.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vaskerom generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Totalrenovasjon av rommet.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad hovedetasje sluk, membran, tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk er plassert under dusjkabinett, dusjkabinett kan ikke flyttes.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på

våtrommet. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Manglende membran betyr at det ikke er tettesjikt i våtrommet. Det kan føre til att vann trenger gjennom overflatene og inn i konstruksjonen ved vannbelastning. Videre bruk av tett dusjkabinett som leder vann rett i sluk anbefales.
Kostnadsestimat: Utbedring av avviket med membran er såpass inngripende i badet at det må påberegnes totalrenovasjon av hele rommet.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekran er plassert i en sjakt i gangen. Luken er skrudd med skruer. Dermed er ikke stoppekranen lett tilgjengelig.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilgang til stoppekran. Det bør etableres luke som er lett å åpne uten verktøy slik at det er lett å stoppe vannet ved en eventuell lekkasje.
Kostnadsestimat: Etablere åpningsbar luke.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Under veranda og ved parkeringen foran huset framstår terrenget som relativt flatt/fall mot boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget rundt huset bør justeres, slik av vann siger bort fra boligen og ikke utsetter mur for fuktbelastning. Det er naturlig å foreta terrengjusteringer ved redrenering av boligen. Se punkt om drenering og rom under terreng om mer informasjon om behov for redrenering og fuktsikring av mur.
Kostnadsestimat: Siden drenering og terrengjustering henger tett sammen omfatter kostnadsestimatet redrenering og fuktsikring av boligen samt terrengjustering på tomta.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Taktekking
Avvik: Taktekkingen er delvis snødekket og alder er ukjent. I kaldloft er det stålplate og ingen undertak. Se takkonstruksjon for mer informasjon.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser av taket når det er helt snøfritt, og undersøke taktekkingens alder. Avhengig av alder kan forventet brukstid taktekking være oppbrukt.

Nedløp og beslag
Avvik:
Det er påvist issprenging i nedløp.
Konsekvens/tiltak: Påse at nedløp er isfrie slik at det ikke oppstår issprenging. Det kan oppstå lekkasje i issprengte takrennedeler.

Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør etableres

lufting for å forebygge eventuell fuktskade i kledningen. Det må etableres musesperre slik at mus ikke kommer inn i veggen og i takkonstruksjonen. Skadet kledning må byttes og avstand til terreng må økes slik at det ikke oppstår skade igjen.

Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er ikke undertak i takkonstruksjonen og synlige stålplater. Påvist muselort i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Manglende undertak kan føre til at kondens på stålplate går ned på isolasjonen og skaper skade/fuktskjolder. Forbedre lufting av konstruksjonen for å forbedre utlufting av konstruksjonen. Sikre konstruksjonen mot skadedyr slik at skadedyr ikke skaper bo hvilket vil forringe konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i trevirke ved takkonstruksjonen, fuktmåling viser normale verdier.

Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper
Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Overflater
Avvik: Himlingsplater i yttergang har noe utglidninger i skjøter. Utglidning i skøyter på gulvbord. Takplateskjøt/fuge mellom takflatene mellom stue/kjøkken er oppsprukket. Svikt i laminatgulv utenfor bad i kjeller. Stedvis knirk. Slitasje på gulvflate.
Konsekvens/tiltak: Utglidning i skjøter må tettes slik at de ikke utvikler seg til større sprekker. Svikt i laminat kan komme av at undergulvet ikke er tilstrekkelig plan, hvilket fører til at det blir luft mellom laminat og undergulv, og man får svikt. Stedvis knirk. Ved utskifting av gulv kan man vurdere å gjøre tiltak for å få bort knirk. Monter list kan vurderes for å dekke oppsprukket skjøt. Behandle slitt gulvflate.

Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon er et radioaktivt

grunnstoff som kan øke risikoen for lungekreft. Man kan ikke merke eller se radon ettersom det er en luktfri gass. Den stiger opp fra mineraler i berggrunnen.

Pipe og ildsted
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist riss i overflate.
Konsekvens/tiltak: Pipa må pusses/behandles. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist høyt fuktnivå i veggkonstruksjonen mot mur ved hulltaking i kjellerbod. På veggplate rundt sted for hulltaking i boden er det påvist noe mugg/soppvekst på veggplate.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilasjonen bør forbedres. Det kan ikke utelukkes at påvist fukt og mugg/soppvekst kan føre til at veggen må rives og at det må gjøres tiltak for å stopp innsig av fukt inn i konstruksjonen. Dette avviket må ses i sammenheng med drenering, manglende utvendig fuktsikring av mur. Se eget punkt.

Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er utformet relativt bratt. Øverste trinn er noen centimeter høyere enn øvrige trinn. Det mangler håndløper på ene siden av trappa.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Høyder på opptrinn i trapp må ikke variere, da det kan føre til at man feilberegner steg og sklir i trappa. Manglende håndløper gjør at man ikke har noe å holde fast i ved gang i trapp. En bratt trapp kan oppleves som vanskelig å gå i.

Overflater vegger og himling bad hovedetasje
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Utettheter på vindusforinger og listverk må tettes for å unngå at vann kan trenge inn i konstruksjonen og skape skade.

Overflater Gulv bad hovedetasje
Avvik: Ved terskel er ikke gulvet ferdigstilt. Det er glipe mellom gulvflis og veggflis. Eier opplyser at det skal fuges mellom gulv og vegg før boligen selges.
Konsekvens/tiltak: Gulvet i bad er regnet som våtsone. Åpninger i våtsonen kan resultere i at vann trekker inn i konstruksjonen og forårsaker vannskade. Åpninger må tettes slik at dette ikke skjer.

Sanitærutstyr og innredning bad hovedetasje
Avvik: Skyvedør i dusjkabinett har løsnet nede.
Konsekvens/tiltak: Lokal reparasjon.

Ventilasjon bad hovedetasje
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ved utilstrekkelig tillluftsløsning i rommet klarer ikke avtrekksviften å trekke ut luft, hvilket kan før til dårlige luftkvalitet/høy luftfuktighet i perioder etter bruk.

Overflater vegger og himling bad kjeller
Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Panel i innvendige tak har tegn til skade på malingen over dusjkabinettet.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må gjøres tiltak på overflaten slik at overflaten tåler fuktbelastningen, og ikke utvikler over tid. Dette avviket kan ses delvis i sammenheng med avvik i punktet "Ventilasjon".

Overflater Gulv bad kjeller
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er terskel opp til dør, men det er ikke mulig å påvise utførelse av membran ved terskel uten inngrep. Måling av fall gjort til gulvets overflate.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller
Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke brukt mansjett og klemringløsning i sluk.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Manglende klemring og mansjett kan føre til att ved tett sluk kan vann kryper opp mellom smøremembran og slukforlenger og videre inn i konstruksjonen. Insiser og Rengjør sluket jevnlig.
Ventilasjon bad kjeller
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ved utilstrekkelig tillluftsløsning i rommet klarer ikke viften å trekke ut luft, hvilket kan før til dårligere luftkvalitet/høy luftfuktighet i perioder etter bruk.

Kjøkken Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er sprekk på induksjonstop. Noen skjevhet i skuffeseksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Juster skuffer/skuffeseksjonen. Induksjonstoppen må byttes ut for å lukke avviket. Det bør monteres lekkasjedetektor slik at lekkasjer blir oppdaget og vannet avslått automatisk, og ikke fører til større skade.

Avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stakeluke er plassert i kasse ved entre, tilgjengelig gjennom luke.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Avløp uten lufting risikerer å trekke vann ut av vannlås ved spyling.

Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler i soverom, for å påse at det er tilstrekkelig tilluft. Det bør etableres ventil i bodrom. Noen veggventiler mangler utvendig ventilkappe.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle

oppholdsrom som ikke har det. For lite ventilasjon gjør at luftkvaliteten forringes ved bruk over tid. Det bør monteres utvendig ventilkappe slik at dyr og insekter ikke kan krype inn.

Elektrisk anlegg
Les mer under punktet byggemåte eller i vedlagte tilstandsrapport. Avviket er ihht rapport: I sikringsskap er det strømledninger med risiko for utilsiktelig berøring. I kaldloft ligger strømledninger ikke festet, men ligger løst på isolasjonen. Strømtilkoblig til VVB er reparert i 2025. Det foreligger faktura for arbeidet. Ingen samsvarserklæring

Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) av mur. Dette punktet må ses i sammenheng ned "Rom under terreng". Det er påvist høye fuktverdier i vegg mot mur i rom under terreng.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Dreneringen må utbedres rundt huset, slik at det ikke trekke vann gjennom grunnmuren og inn i boligen og utvikler skade i rom under terreng. Se for punkt om "Rom under terreng" for mer informasjon.

Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmur har fått en skade ved hjørnet mot garasjen.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør utføres lokale reparasjoner av sprekker/murpuss slik at de ikke utvikler seg.
Resterende punkter har fått TG 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal betale kr. 107 790,- 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
Tilstandsrapport datert 16.04.2025
Egenerklæringsskjema datert 06.04.2025

Byggetegninger for bolig datert 21.03.1968
Byggegodkjente tegninger tilbygg bolig datert 13.08.1971
Brukstillatelse bolig 28.08.1963
Ferdigattest tilbygg bolig datert 09.12.1971
Grunnkart
Reguleringsplankart
Kommunelankart
Planvarsel
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 24. april 2025

Ansvarlig megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Elvegata 15

Elvegata 15

Nabolaget Kirkesmoen/Fageråsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Setermoen skole (1-7 kl.) 291 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bardu ungdomsskole (8-10 kl.) 144 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Bardufoss videregående skole 500 elever	18 min 21.7 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	28 min 29.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Setermoen	12 min
Setermoen	15 min

Offentlig transport

Spongaveien Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bardufoss lufthavn	24 min

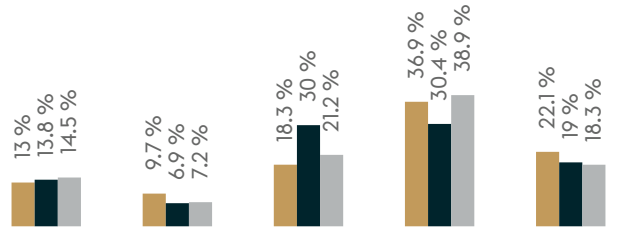
Barnehager

Fageråsen barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
Lappraen barnehage (1-5 år) 50 barn	19 min 1.6 km
Seterveien barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Bunnpris Setermoen	12 min
Rema 1000 Bardu	13 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

Setermoen grusbane/lek	1 min
Sentralskolen, balløkke	5 min
Feel24 Bardu	12 min

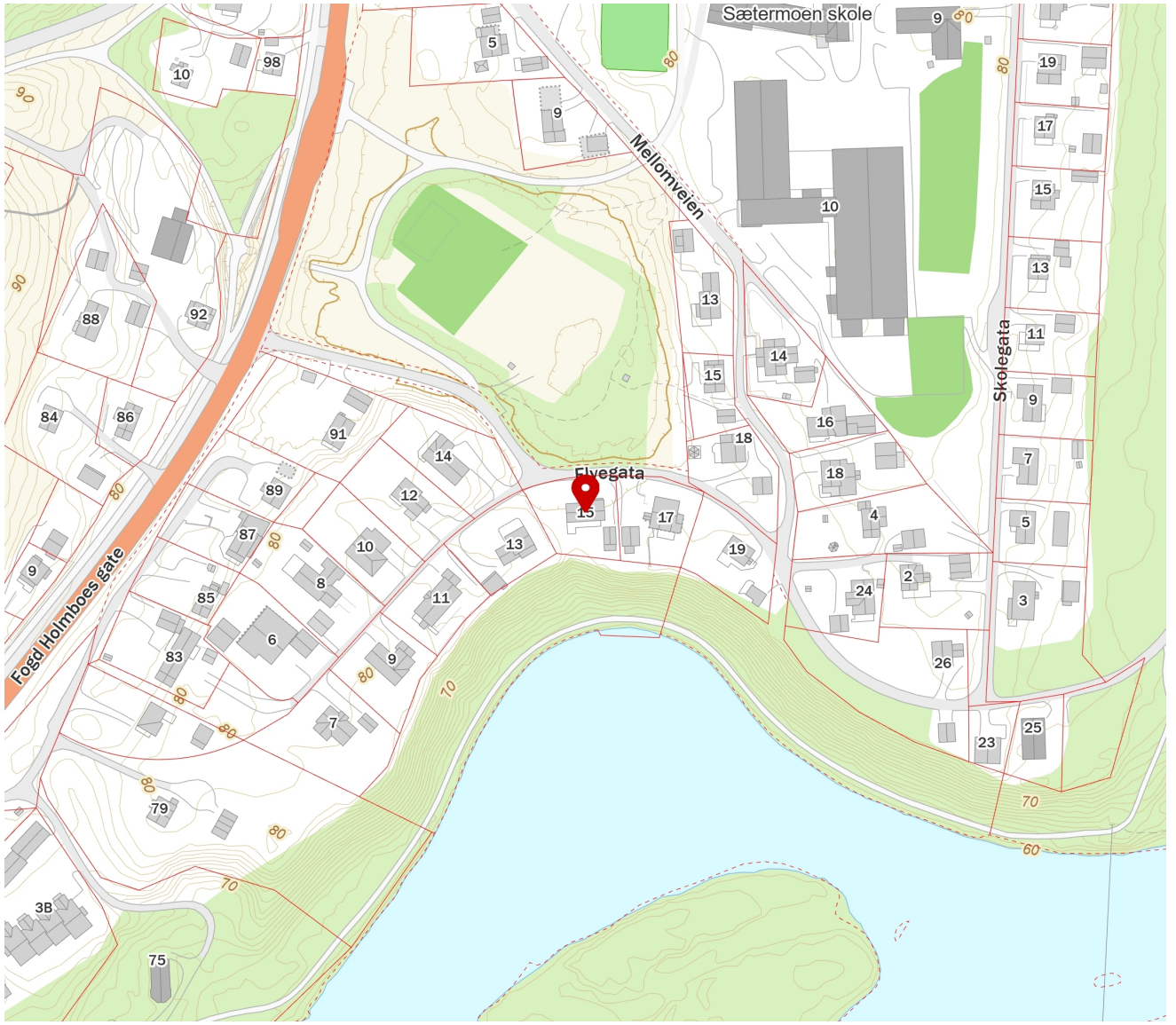
«Her er det flott å bo!»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvegata 15, 9360 BARDU
BARDU kommune
gnr. 17, bnr. 148

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21683-1086 **Referansenummer:** HA5154

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

EIRA TAKST AS

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Eira Takst AS

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

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

Rapportansvarlig

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

EIRA TAKST AS

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med enebolig med to etasjer og frittstående garasje.

Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og pusset opp gjennom årene, og gir et godt hovedinntrykk ved ankomst.

Utvendige overflater framstår som vedlikeholdt, malt relativt nylig.
Noen vinduer er modne for utskifting.

Innvendige overflater framstår som godt vedlikeholdt.
Kjøkken og stue renovert nylig.
Bad i kjeller er totalrenovert i 2018.
I hovedetasjen er vaskerom er moden for oppussing.
Bad overflateoppusset nylig. Se beskrivelse for detaljer.
Det er påvist høye fuktverdier i yttervegg i kjeller.

Befaring av tomte forhold er begrenset av snødekke.
Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av mur.
Drenering fra ukjent årstall.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Pipebeslag
Takstige
Takrenner og nedløp av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Ta konstruksjon av trekantrammer av treverk med midtstolpe.
Stålplater, ingen undertak.

Bygningen har malte trevinduer med to og trelags glass.
Vindu har blitt skiftet ut periodevis. Det er vinduer fra blant annet byggeår, 1977, 2007, 2014, 2020.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda i tilknytning med stue.
Utvendig trapp fra veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og betong. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller har betonggulv i boder, oppforet gulv i øvrige rom. (Se punkt krypkjeller/Rom under oppforede gulv for mer informasjon)
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Pipa er pusset utvendig.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I bod.
Måler resultat 23,9 fuktprosent.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er fra ulike årstall.
Noen dører er fra byggeår. Andre dører er skiftet ut nylig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflaten har blitt malt av nåværende eier.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innvendig tak i entre under dusjen vått sone. Ingen utslag på fukt måler.

Vaskerom
Materialer og oppbygging typisk for bad fra 80-90 tallet.

Vegger: alt våtromstapet
Himling: Panel
Gulv: Vinylbelegg.
Sluk, membran og tettesjikt: plastsluk og vinylbelegg.
Sanitærutstyr og innredning: Innredning med benk og skap, opplegg til vaskemaskin, vaskekar, skyvedørsgarderobe.
Ventilasjon: Ventil i vegg/vindu, ingen spalte for tilluft i dør.

Det gis en samlet TG3 på våtrommet etter alder og påviste avvik, manglende tetthet i våtsoner, fallforhold, utette rørgjennomføringer m.m.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner ligger mot yttervegg og bad, brannskille i garasje under.

Kontroll med fuktindikator i vaskerommets våtsone viser ingen avvik.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.

Det er plastsluk med forhøyelsesring og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Varmtvannsbereder.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod mot dusjen våt sone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. induksjonstopp med avtrekk.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventiler i vegg/vindu, elektriske styrte avtrekksvifter i kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang andre etasje.
Åpent ledningsnett. Hovedinntakssikring i kaldloft.
Det er seriekoblede brannvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra ukjent årstall.
Bygningen har grunnmur av betong og murstein.
Boligen ligger i et slakt skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vann- og avløpsledninger er av ukjent årstall, men ser ut som det har blitt skiftet ut etter byggeår. Utvendig stoppekran i nærhet til inngangspartiet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	220 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

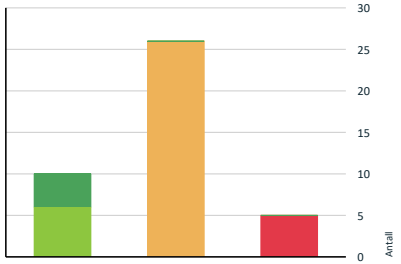
Enebolig

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

Det er laget åpen løsning mellom stue og kjøkken i første etasje. Et soverom er gjort om til vaskerom.
I kjeller er matrom gjort om til bad, hobbyrom gjort om til bod.

Sammendrag av boligens tilstand

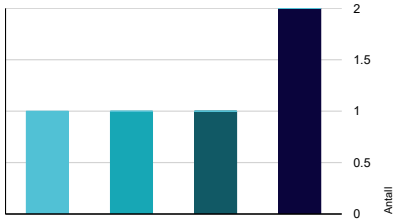
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eira Takst AS ved takstingeniør Per Mathis Eira er av kunden/rekvirent gitt i oppdrag å utarbeide "Tilstandsrapport med verditakst" over eiendommen denne taksten omhandler for å estimere markedsverdi av eiendommen slik den framstår på befaringsdagen og for å dokumentere teknisk tilstands av boligen.

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

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

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

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

Forhold på befaring:
Eier/eiers representant er tilstede under hele eller deler av befaringen.
Boligen er bebodd og møblert.
Eiendommen er dekket av snø, hvilket gjør at noen forhold ikke er mulig å befare.

Værforhold: 5 plussgrader, skyfri himmel og sol.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad andre etasje malt, ny innredning med nedfelt servant og speil.
2025	Modernisering	Entre pusset opp.
2025	Modernisering	Ferdigstilt rekkverk på veranda.
2024	Modernisering	Reparasjon av pipe, flyttet røykrør i første etasje.
2024	Modernisering	Hundegård bak garasje.
2023	Modernisering	Vegg mellom kjøkken og stue fjernet, kjøkken og stue pusset opp, nytt gulv i kjøkken, stue og gang, nytt kjøkken.
2023	Modernisering	Huset malt utvendig.
2021	Tilbygg	Utebod bak garasje.
1992	Tilbygg	Garasje og utvidelse av veranda.
1971	Tilbygg	Stue utvidet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er delvis snødekket og alder er ukjent.
I kaldloft er det stålplate og ingen undertak. Se takkonstruksjon for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av taket når det er helt snøfritt, og undersøke taktekkingens alder.
Avhengig av alder kan forventet brukstid taktekking være oppbrukt.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport


Snø på tak


Snø på tak

TG 2 Nedløp og beslag

Pipebeslag
Takstige
Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist issprenging i nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påse at nedløp er isfrie slik at det ikke oppstår issprenging.
Det kan oppstå lekkasje i issprengte takrennedeler.


issprengt nedløp


takstige, pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres lufting for å forebygge eventuell fuktskade i kledningen.
Det må etableres musesperre slik at mus ikke kommer inn i veggen og i takkonstruksjonen.
Skadet kledning må byttes og avstand til terreng må økes slik at det ikke oppstår skade igjen.


Skadet kledning mot terreng.


Ingen lufting under kledning


Ingen musesperre/lusing.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ta konstruksjon av trekantrammer av treverk med midtstolpe.
Stålplater, ingen undertak.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er ikke undertak i takkonstruksjonen og synlige stålplater.
Påvist muselort i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Manglende undertak kan føre til at kondens på stålplate går ned på isolasjonen og skaper skade/fuktskjolder.
Forbedre lufting av konstruksjonen for å forbedre utlufting av konstruksjonen.
Sikre konstruksjonen mot skadedyr slik at skadedyr ikke skaper bo hvilket vil forringe konstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i trevirke ved takkonstruksjonen, fuktmåling viser normale verdier.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport


Ingen luftespalte i raft.


Muselort


Fuktutsatt materiale, fuktmåler vise normale verdier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to og trelags glass.
Vindu har blitt skiftet ut periodevis. Det er vinduer fra blant annet byggeår, 1977, 2007, 2014, 2020.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.


Vindu med beslag på utsatt del av vegg.


Tolags vindu, løs tettemasse mellom glasslagene.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda i tilknytning med stue.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Høydemål



Åpning

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra veranda.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Trapp



Måling

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og betong. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

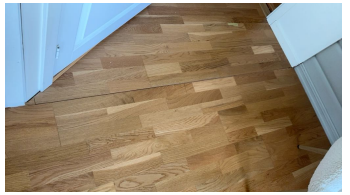
Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

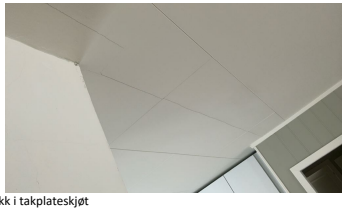
Himlingsplater i yttergang har noe utglidninger i skjøter.
Utglidning i skøyter på gulvbord.
Takplateskjøt/fuge mellom takflatene mellom stue/kjøkken er oppsprukket.
Svikt i laminatgulv utenfor bad i kjeller.
Stedvis knirk.
Slitasje på gulvflate.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utglidning i skjøter må tettes slik at de ikke utvikler seg til større sprekker.
Svikt i laminat kan komme av at undergulvet ikke er tilstrekkelig plan, hvilket fører til at det blir luft mellom laminat og undergulv, og man får svikt.
Stedvis knirk. Ved utskifting av gulv kan man vurdere å gjøre tiltak for å få bort knirk.
Monter list kan vurderes for å dekke oppsprukket skjøt.
Behandle slitt gulvflate.







sprekk i takplateskjøt

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller har betonggulv i boder, oppforet gulv i øvrige rom. (Se punkt krypkjeller/Rom under oppforede gulv for mer informasjon)

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Måling utført i stue og gang hovedetasjen og kjellerstue.

Det er ikke inspeksjonsmulighet for rom under oppforede gulv. Det er derfor ikke mulig å undersøke.

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

Tilstandsrapport

Høydeforskjeller i etasjeskiller kan være tegn til bevegelser i bygningens struktur. Det må gjøres nærmere undersøkelser av en fagperson for å finne eksakt årsak.

Det bør etableres inspeksjonsluke for rom under oppforede gulv slik at det er mulig å gjøre inspeksjon der.
Slike rom er risikokonstruksjoner, hvor høy luftfuktighet kan skape grobunn for råte og sopp. Slike konstruksjoner må overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: gjelder kun videre undersøkelse av årsak til høydeforskjeller og installasjon av inspeksjonsluke og undersøkelse av rom under oppforede gulv.

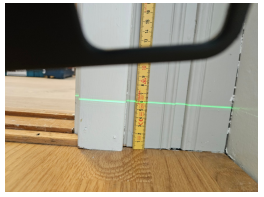
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydemåling



Høydemåling



Høydemåling

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er et radioaktivt grunnstoff som kan øke risikoen for lungekreft. Man kan ikke merke eller se radon ettersom det er en luktfri gass. Den stiger opp fra mineraler i berggrunnen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipa er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.

Konsekvens/tiltak
- Pipa må pusses/behandles.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Manglende ildfast plate under sotluke kan føre til at glød og aske havner på gulvet og forårsake skade/brann.



Sotluke, ingen ildfast plate på gulv.



Riss i puss rundt pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

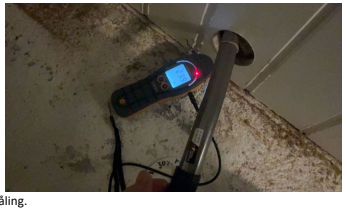
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i boden i kjeller, bakvegg mot plen. Måleresultat 23,9 fuktprosent.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

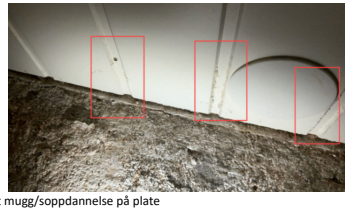
Det er påvist høyt fuktnivå i veggkonstruksjonen mot mur ved hulltaking i kjellerbod.
På veggplate rundt sted for hulltaking i boden er det påvist noe mugg/soppvekst på veggplate.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ventilasjonen bør forbedres.
Det kan ikke utelukkes at påvist fukt og mugg/soppvekst kan føre til at veggen må rives og at det må gjøres tiltak for å stopp innsig av fukt inn i konstruksjonen.
Dette avviket må ses i sammenheng med drenering, manglende utvendig fuktsikring av mur. Se eget punkt.



Fuktåling.



Hvit mugg/soppdannelse på plate

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

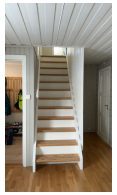
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er utformet relativt bratt.
Øverste trinn er noen centimeter høyere enn øvrige trinn.
Det mangler håndløper på ene siden av trappa.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Høyder på opptrinn i trapp må ikke variere, da det kan føre til at man feilberegner steg og sklir i trappa.
Manglende håndløper gjør at man ikke har noe å holde fast i ved gang i trapp.
En bratt trapp kan oppleves som vanskelig å gå i.



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er fra ulike årstall. Noen dører er fra byggeår. Andre dører er skiftet ut nylig.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Materialer og oppbygging typisk for bad fra 80-90 tallet.

Vegger: Malt våtromstapet
Himling: Panel
Gulv: Vinylbelegg.
Sluk, membran og tettesjikt: plastsluk og vinylbelegg.
Sanitærutstyr og innredning: Innredning med benk og skap, opplegg til vaskemaskin, vaskekar, skyvedørsgarderobe.
Ventilasjon: Ventil i vegg/vindu, ingen spalte for tilluft i dør.

Det gis en samlet TG3 på våtrommet etter alder og påviste avvik, manglende tetthet i våtsoner, fallforhold, utette rørgjennomføringer m.m.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat:
Totalrenovasjon av rommet.
Kostnadsestimat: Over 300 000





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner ligger mot yttervegg og bad, brannskille i garasje under.

Kontroll med fuktindikator i vaskerommets våtsone viser ingen avvik.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent byggeår. Av konstruksjon og løsninger å dømme er badet av eldre årgang.
Overflateoppusset.

HOVEDETASJE > BAD

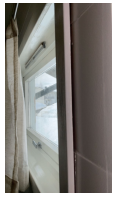
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflaten har blitt malt av nåværende eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utettheter på vindusforinger og listverk må tettes for å unngå at vann kan trenge inn i konstruksjonen og skape skade.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Gulvet er overflateoppusset med maling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved terskel er ikke gulvet ferdigstilt. Det er glipe mellom gulvflis og veggflis.
Eier opplyser at det skal fuges mellom gulv og vegg før boligen selges.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

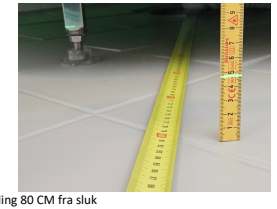
Gulvet i bad er regnet som våtsone. Åpninger i våtsonen kan resultere i at vann trekker inn i konstruksjonen og forårsaker vannskade. Åpninger må tettes slik at dette ikke skjer.



Høydemåling ved terskel



Høydemåling ved sluk



Høydemåling 80 CM fra sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er plassert under dusjkabinett, dusjkabinett kan ikke flyttes.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Manglende membran betyr at det ikke er tettesjikt i våtrommet. Det kan føre til att vann trenger gjennom overflatene og inn i konstruksjonen ved vannbelastning.
Videre bruk av tett dusjkabinett som leder vann rett i sluk anbefales.

Kostnadsestimat: Utbedring av avviket med membran er såpass inngripende i badet at det må påberegnes totalrenovasjon av hele rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran i sluk. (Begrensede muligheter for inspeksjon)



Glipe mellom gulv og terkel, ingen synlig membran.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedør i dusjkabinett har løsnet nede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal reparasjon.



Hjul har løsnet fra skinne i nedkant av dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved utilstrekkelig tillluftsløsning i rommet klarer ikke avtrekksviften å trekke ut luft, hvilket kan før til dårlige luftkvalitet/høy luftfuktighet i perioder etter bruk.





HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innvendig tak i entre under dusjen vått sone. Ingen utslag på fuktmåler.



Ingen utslag på fuktmåler.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Samsvarserklæringer ol.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Panel i innvendige tak har tegn til skade på malingen over dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må gjøres tiltak på overflaten slik at overflaten tåler fuktbelastningen, og ikke utvikler over tid.
Dette avviket kan ses delvis i sammenheng med avvik i punktet "Ventilasjon".

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

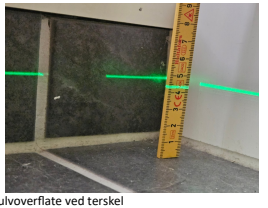
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

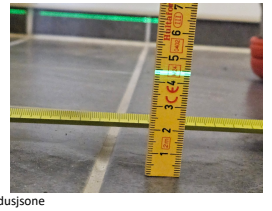
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er terskel opp til dør, men det er ikke mulig å påvise utførelse av membran ved terskel uten inngrep. Måling av fall gjort til gulvets overflate.

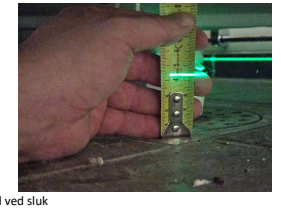
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Høydemål gulvoverflate ved terskel



Høydemål dusjsone



Høydemål ved sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med forhøyelsesring og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke brukt mansjett og klemringløsning i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Manglende klemring og mansjett kan føre til att ved tett sluk kan vann kryper opp mellom smøremembran og slukforlenger og videre inn i konstruksjonen. Insiser og Rengjør sluket jevnlig.



Sluk, forhøyelsesring, smøremembran.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Varmtvannsbereder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved utilstrekkelig tillluftsløsning i rommet klarer ikke viften å trekke ut luft, hvilket kan før til dårligere luftkvalitet/høy luftfuktighet i perioder etter bruk.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vifte



Tett terskel

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I bod mot dusjen våt sone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

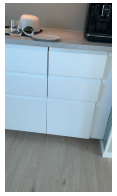
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er sprekk på induksjonstop.
Noen skjevhet i skuffeseksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Tiltak:

Juster skuffer/skuffeseksjonen.
Induksjonstoppen må byttes ut for å lukke avviket.
Det bør monteres lekkasjedetektor slik at lekkasjer blir oppdaget og vannet avslått automatisk, og ikke fører til større skade.



Skjevhet.



Oversiktsbilde

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. induksjonstopp med avtrekk.



Induksjonstopp med avtrekk. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er plassert i en sjakt i gangen. Luken er skrudd med skruer. Dermed er ikke stoppekranen lett tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Det bør etableres luke som er lett å åpne uten verktøy slik at det er lett å stoppe vannet ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Etablere åpningsbar luke.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stoppekran og stakeluke

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er plassert i kasse ved entre, tilgjengelig gjennom luke.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Avløp uten lufting risikerer å trekke vann ut av vannlås ved spyling.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegg/vindu, elektriske styrte avtrekksvifter i kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres veggventiler i soverom, for å påse at det er tilstrekkelig tilluft.
Det bør etableres ventil i bodrom.

Noen veggventiler mangler utvendig ventilkappe.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For lite ventilasjon gjør at luftkvaliteten forringes ved bruk over tid.
Det bør monteres utvendig ventilkappe slik at dyr og insekter ikke kan krype inn.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



VVtank



Fast tilkobling

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang andre etasje. Åpent ledningsnett. Hovedinntakssikring i kaldloft.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg ble satt inn rundt 2020 av godkjent installatør.

Inntak og sikringsskap

3. 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 I sikringsskapet er det strømledninger med risiko for utilsiktelig berøring.
   I kaldloft ligger strømledninger ikke festet men ligger løst på isolasjonen.

Generell kommentar

Det foreligger samsvarserklæringer for:

Nye kurs til kjøkken
Utbedring etter el-tilsyn
Renovasjon av sikringsskap og kurs til varmepumpe
Varmekabel, lys og vifter, VVB bad kjeller

Strømtilkoblig til VVB er reparert i 2025. Det foreligger faktura for arbeidet. Ingen samsvarserklæring.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kabler på kaldloft



Hovedinntakssikring

TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er seriekoblede brannvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannalarm



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) av mur.
Dette punktet må ses i sammenheng ned "Rom under terreng". Det er påvist høye fuktverdier i vegg mot mur i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen må utbedres rundt huset, slik at det ikke trekke vann gjennom grunnmuren og inn i boligen og utvikler skade i rom under terreng.
Se for punkt om "Rom under terreng" for mer informasjon.



Ingen utvendig fuktsikring av mur.



Ingen utvendig fuktsikring av mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og murstein.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur har fått en skade ved hjørnet mot garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokale reparasjoner av sprekker/murpuss slik at de ikke utvikler seg.



Skade i hjørne.



Sprekkdannelse i muren i garasjen tilknyttet boligen.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et slakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Under veranda og ved parkeringen foran huset framstår terrenget som relativt flatt/fall mot boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt huset bør justeres, slik av vann siger bort fra boligen og ikke utsetter mur for fuktbelastning.
Det er naturlig å foreta terrengjusteringer ved redrenering av boligen. Se punkt om drenering og rom under terreng om mer informasjon om behov for redrenering og fuktsikring av mur.

Kostnadsestimat: Siden drenering og terrengjustering henger tett sammen omfatter kostnadsestimatet redrenering og fuktsikring av boligen samt terrengjustering på tomta.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vann- og avløpsledninger er av ukjent årstall, men ser ut som det har blitt skiftet ut etter byggeår. Utvendig stoppekran i nærhet til inngangspartiet.

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med bod.

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Utebod bak garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
187 m²/165 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Gang, Entré, Stue, 2 Bod, Kontor, Garasje

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering
Eiendommen:
Familievennlig enebolig på to etasjer.
Boligen ligger på en solrik tomt med utsikt over Barduelva, i et rolig boligfelt.
Nært eiendommen ligger idrettsplass, skole og butikker.
Kort vei til Setermoen sentrum.

Markedet:
Setermoen er kommunesenteret i Bardu kommune.
Området har et vell fungerende boligmarked.

Ved fjerde kvartal 2024 var folketallet 3 961 personer i Bardu kommune. Folketallet er ventet å øke fram mot 2030.
Det siste året har det blitt omsatt 28 eiendommer i nærområdet med en omsetningshastighet på 92 dager.

Eksterne betingelser:
Rentesituasjon Norges Bank:
Styringsrenter er i dag på 4,5% og er ventet å vedvare på det nivået en stund fram i tid.

Forsvaret har signalisert store investeringer i Midt-Troms regionen.

Metode for å verdisetting: Sammelingbare salg.
Takstobjektet er sammenlignet med liknende eiendommer i området, omsatt innom en viss tid, og vurdert opp mot blant annet standard og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olderveien 13 ,9360 BARDU 157 m² 1993 3 sov	24-10-2023	2 850 000	**2 600 000**		2 600 000	**16 561**
2	Elvegata 24 ,9360 BARDU 171 m² 1959 4 sov	03-05-2022	2 650 000	**2 800 000**		2 800 000	**16 374**
3	Åsveien 77 ,9360 BARDU 121 m² 1971 3 sov	12-09-2022	1 800 000	**1 800 000**		1 800 000	**14 876**
4	Kirkemogata 7 ,9360 BARDU 203 m² 1962 4 sov	05-09-2024	2 650 000	**2 780 000**		2 780 000	**13 695**
5	Skolegata 21 ,9360 BARDU 207 m² 1962 3 sov	18-11-2024	1 950 000	**2 200 000**		2 200 000	**10 628**

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS

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	Kr.	26 676
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**26 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Veranda o.l.	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 640 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

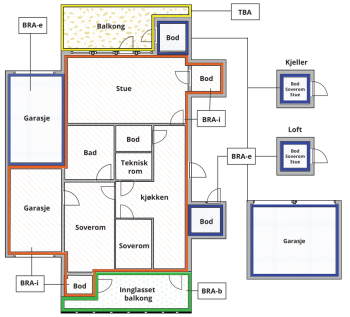
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	98			98	46
Kjeller	67	22		89	2
SUM	**165**	**22**			**48**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Gang med trapp		
Kjeller	Entré, Stue, Bad, Bod, Bod 2, Soverom, Kontor	Garasje	

Kommentar

Takhøyde målt på vilkårlig plass i kjeller 2,213 meter.
Godkjent for opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er laget åpen løsning mellom stue og kjøkken i første etasje. Et soverom er gjort om til vaskerom.
I kjeller er matrom gjort om til bad, hobbyrom gjort om til bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rørlegger arbeid i forbindelse med kjøkken.
El-arbeid i forbindelse med kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod i bakkant	

Kommentar

Boden bak garasjen er ikke tilgjengelig på grunn av store snømengder.
Areal er fastsatt etter utvendige mål, med fratrekk for erfaringsmessig veggtykkelse for denne type bygninger.
Ved innvendig måling av utebod kan arealet avvike noe fra oppgitt areal i denne rapporten.

Det er hundegård bak garasjen/boden.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	37
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Per Mathis Eira	Takstingeniør
	Simen Andreas Mæhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5520 BARDU	17	148		0	1033 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elvegata 15

Hjemmelshaver
Mæhre Simen Andreas, Olsen Tora Møller

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt på Elvegata på Setermoen.
Setermoen er kommune- og administrasjonssenter i Bardu kommune, i Troms. Her bor omtent 2 500 personer av Bardu kommunes befolkning på snaut 4 000.
Her finnes barnehager, skoler og et utvalg av butikker.
Forsvaret og Setermoen leir har siden slutten av 1890-årene vært den viktigste bærebjelken i Setermoen-samfunnet.
Midt-Troms Museum har sin forsvarsavdeling, Troms Forsvarsmuseum, liggende på Setermoen, som viser militærhistorien i Troms.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomta er dekket av snø hvilket begrenser hvilke forhold som kan befares.
Det anbefales å gjøre flere undersøkelser når området er snøfritt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokens opplysninger om personlige økonomiske forhold nevnes ikke i rapporten.
Finansinstitusjoner og andre interessenter må selv kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

Opplysninger fra ubekreftet grunnbokblad:

Det er ikke registrer forhold som påvirker eiendommens verdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tidligere takst			Fremvist		Nei
Boligmappa / Samsvarserklæringer			Fremvist		Nei
Meglerpakke			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Elvegata 15, 9360 BARDU
Gnr 17 - Bnr 148
5520 BARDU

Eira Takst AS
Heimdalveien 42
9325 BARDUFOSS
Norsk takst

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/HA5154

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
28-0009/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvegata 15, 9360 BARDU

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Simen Andreas Mæhre, Tora Møller Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

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: 5399272
Forsikret i: Storebrand

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: Bad underetasje tatt i 2018. Ifølge salgsrapport ved vår overtakelse 2022 er arbeid gjort av ukjent og heller ikke kjent oss.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plastsluk. Gammel eier har informert om at de brukte fagperson som gikk bort før han rakk å ferdigstille dokumentering av arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fasade utvendig malt i 2023 egenarbeid. Rev teglstein av pipe i 1.etasje, brukt murpuss og maling, egenarbeid 2024 (ingen endringer i selve pipe/ildsted. Pipe i underetasje satt høyere for å møte kravene i forhold til fall til sotluke (egenarbeid) 2025. Terrasse bygd rekkverk ferdig, egenarbeid 2025. Laget hundegård bak utebod i 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring ligger i boligmappa. La ny kurs til kjøkken. Høsten 2023. Nye sikringer og elektrisk arbeid gjort før vår overtakelse.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023. Gjort utbedringsarbeid i etterkant av Spider Haneseth. Dokumentert i boligmappa.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 1971. Garasje og utvidelse av veranda 1992. Det foreligger godkjente bygningstegninger av dette. Utebod 2021 satt opp av forrige eier.

---

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

Ja

Beskriv: Har avløpskvern (Bardu Kommune)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank fjernet av tidligere eier

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet vegg mellom stue og kjøkken, og satt inn nytt kjøkken i 2023. Rørlegger Bjørkli, elektriker Mæhre og egeninnsats (inkl. hjelp av tømrer i familien). Samtidig la vi nytt gulv i stue og gang i hovedetasje, nytt listverk, nye dører gjennom egeninnsats og tømrer i familien. Nye flexitvifter på begge bad. Egeninnsats og elektriker. Malt bad i hovedetasje og kjøpt ny baderomsinnredning egeninnsats (2025). Nye takplater, veggplater og gulv i yttergang, egeninnsats (2025) med støtte av faglært. Utbedret trapp med nytt rekkverk og håndløper, egeninnsats (2025) Utbedret sluk i hovedetasje og fjernet laminatgulv på vaskerommet, egeninnsats (2025).

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tendenser til vann på gulvet i frittstående garasje under snøsmelting. Vindu på hovedsovedrom er vanskelig å lukke.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Generelt ujevnheter i gulv. Sprekker i muren på husgarasje. Ingen synlige endringer etter vår overtakelse.

---

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag på rør i kjøkken som ble utbedret av rørlegger i Bjørkli AS høsten 2023. Ingen skader knyttet til tilbakeslag.

---

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: E-takst gjort av Talstfirma Bruhaug AS 2024.

---

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? Sist rapport mottatt med areal er E-takst fra 2024. Ukjent opprinnelig tidspunkt for arealoppmåling.

---

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?

Ja

Beskriv: 2023 - nabovarsel på arbeid med vann, avløp og gangvei i Elvegata. De har påbegynt dette arbeidet.

---

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?

Ja

Beskriv: Garasje til nabo er bygg litt inn på Elvegata 15s tomt. Kommunen har utbedret drenering i grøft tilknyttet huset og kan kontaktes ved voldsom smelting snø, har tidligere vært problematikk knyttet til dette, men ikke i vår eiertid.

---

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

---

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.

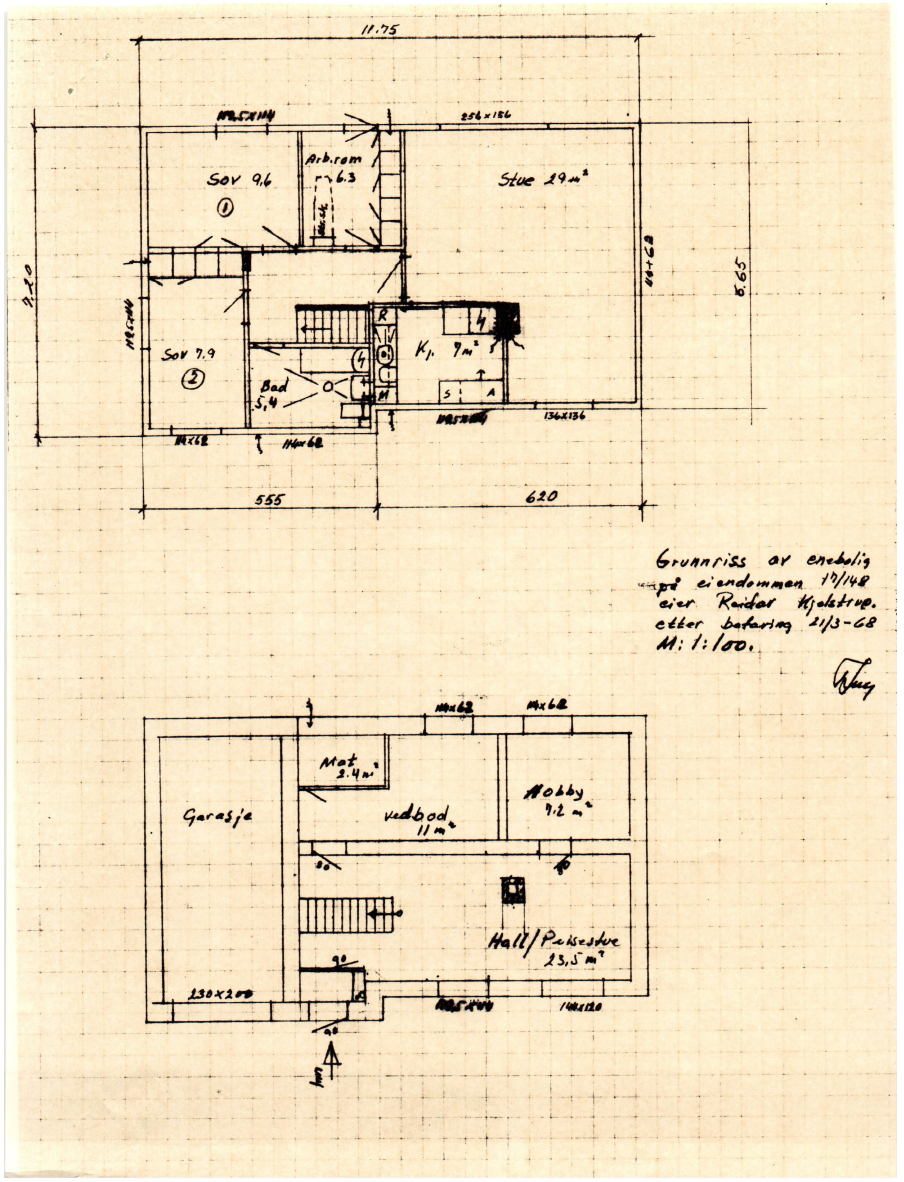
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

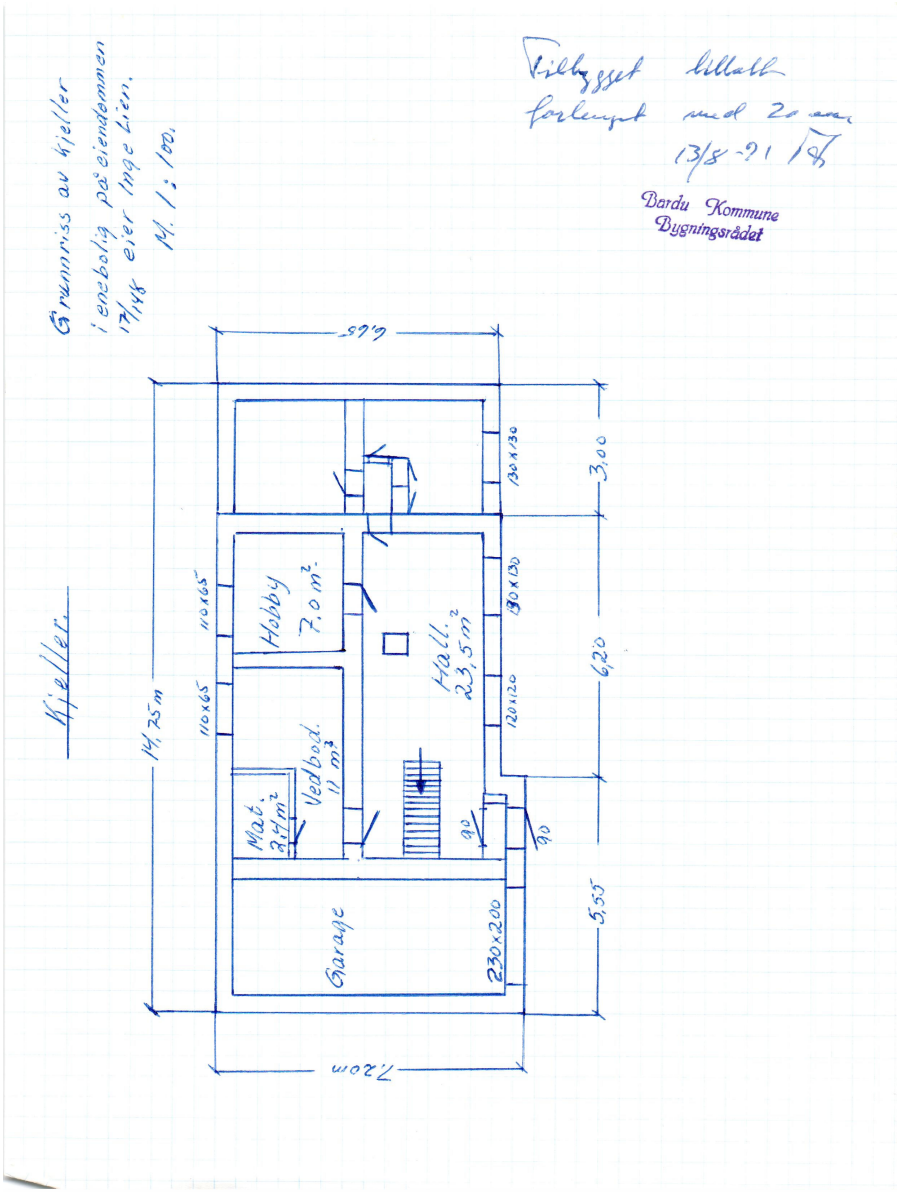
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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: 28-0009/25

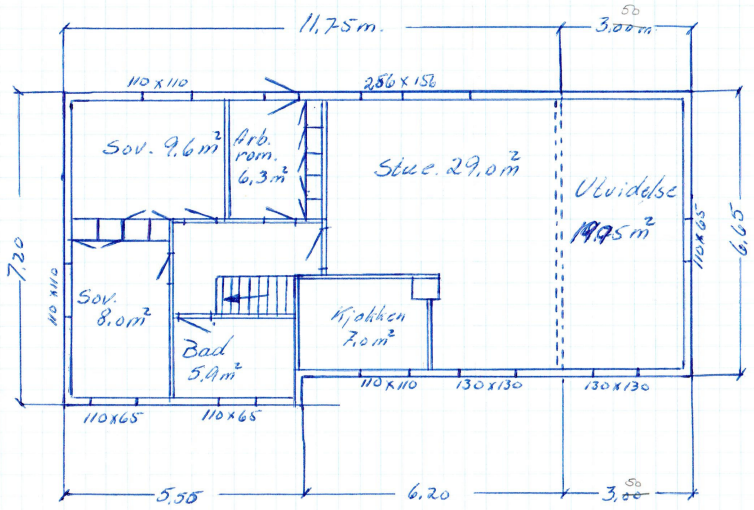

11.75
Sov 9.6
Arb.rom
Stue 19 m²
Sov 7.9
Bad
5,4
K.
9 m²
555
620
6.65
Grunnriss av enebolig
på eiendommen 17/148
eier Reidar Kjelstrup.
etter befaring 21/3-68
M: 1:100.
Garasje
Mat
2.4 m²
Vedbod
11 m²
Hobby
9.2 m²
Hall/Pulsestue
23,5 m²
230x200


Grunnriss av kjeller
i enebolig på eiendommen
17/148 eier Inge Lien.
M. 1:100.
Tilbygget kjellerh
forlenget med 2,0 mm
13/8-91
Bardu Kommune
Byggningsrådet
Hjeller
Hobby
7.0 m².
Hall.
23,5 m²
Vedbod.
11 m²
Mat.
2,4 m²
Garage
230x200
14,25 m
7,20 m
3,00
6,20
5,55

Grunnriss av enebolig
på eiendommen 12/148
eier Inge Lien

M. 1:100.

Bardu Kommune
Bygningsrådet



Boligen ønskes utvidet 3,00 m.
Utvidelsen blir forlengelse av
huset i sin form som det er
nå.

Bardu Kommune

Kommuneingeniøren

Telefon 161 — Bardu

BARDU den .....

J.nr. 387/63/5030/AS

Herr Reidar Kjelstrup,

Bardu

Innflyttingstillatelse.

Under henvisning til bygningslovens § 142, gis herved attest for at byggearbeidet på parsell av g.nr.17/2 Aasvang er ferdig med unntak av følgende arbeider:

I badet gjenstår fliser på golv, maling av tak og vegger samt montering av V.v beholder og dusj. Utvendig gjenstår puss av mur og montering av nedløp takrenner.

Frist for fullføring av gjenstående arbeider settes til 1. år.

Innflyttingstillatelse gis hermed.

Kommuneingeniören i Bardu, den 28.aug. 1963

Axel Sneve

bem.

BARDU KOMMUNE
Teknisk kontor

SAK NR. 74

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. 0148
BYGGHERRE: Odd Tronstad
BYGGESTED: ELVEGT. 15
9250 BARDU
BYGGEARBEIDETS ART: GARASJE - NYBYGG(27M²)
ANSVARSHAVENDE: Samme

BYGGETILLATELSE gis med dette for nevnte bygg samt utvidelse av veranda.

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.

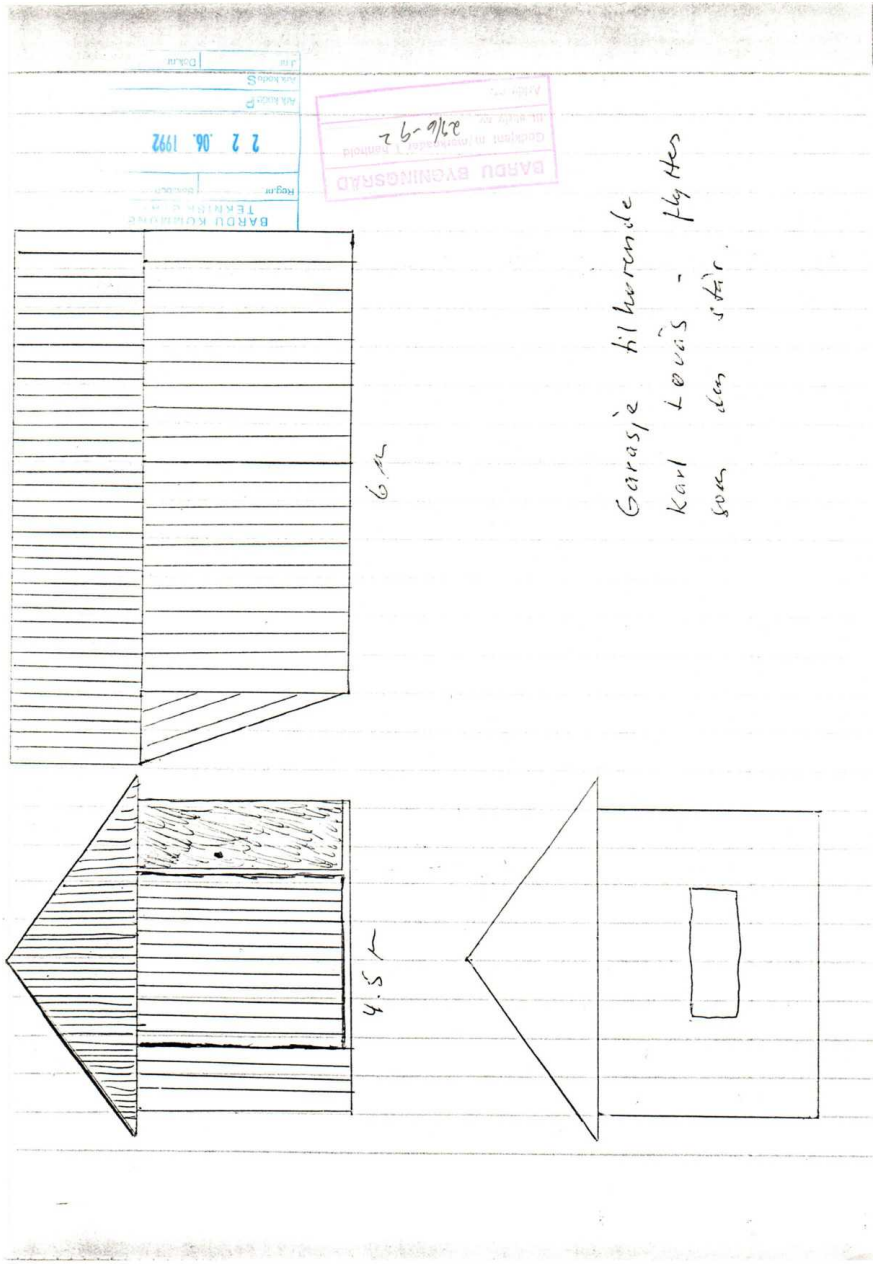
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket.

Bardu, 29.juni.1992

Terje Ingebrigtsen
teknisk sjef

Siv.ing. Torild Fagerbekk
avd.ing.

Sendes: Odd A. Tronstad, Postboks 9, 9250 Bardu




Elvegata
Elvegata
81,2
78,0
75
75,9
78,5
80,5
80,7
80,9
80,5
81,0
80,6
79,5
62,5
65
70
75
80
13/148
29/6-91
22 .06. 1992

9. desember 1971

Jnr. 1235/71/503.0/ETN/wml

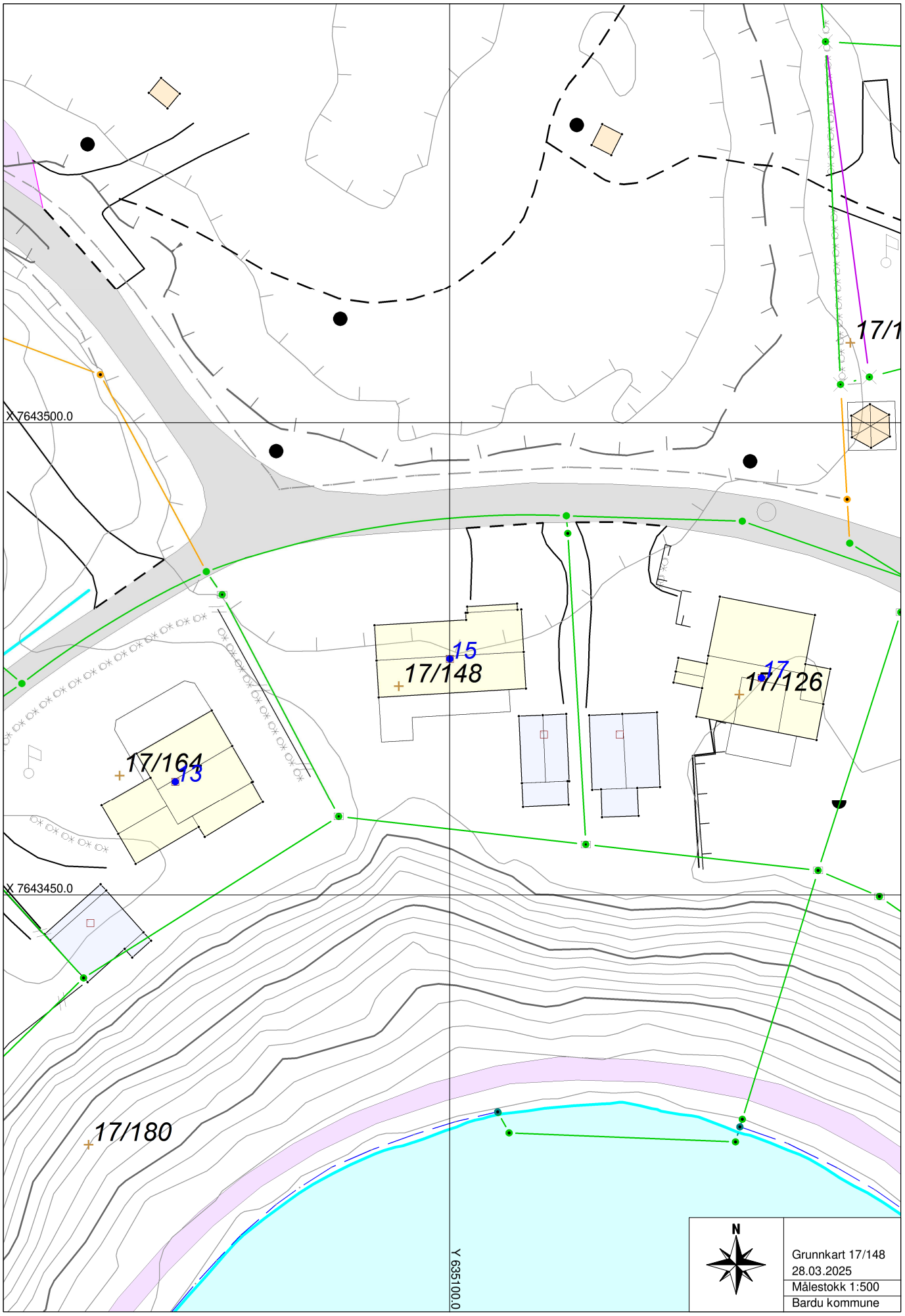
F E R D I G A T T E S T

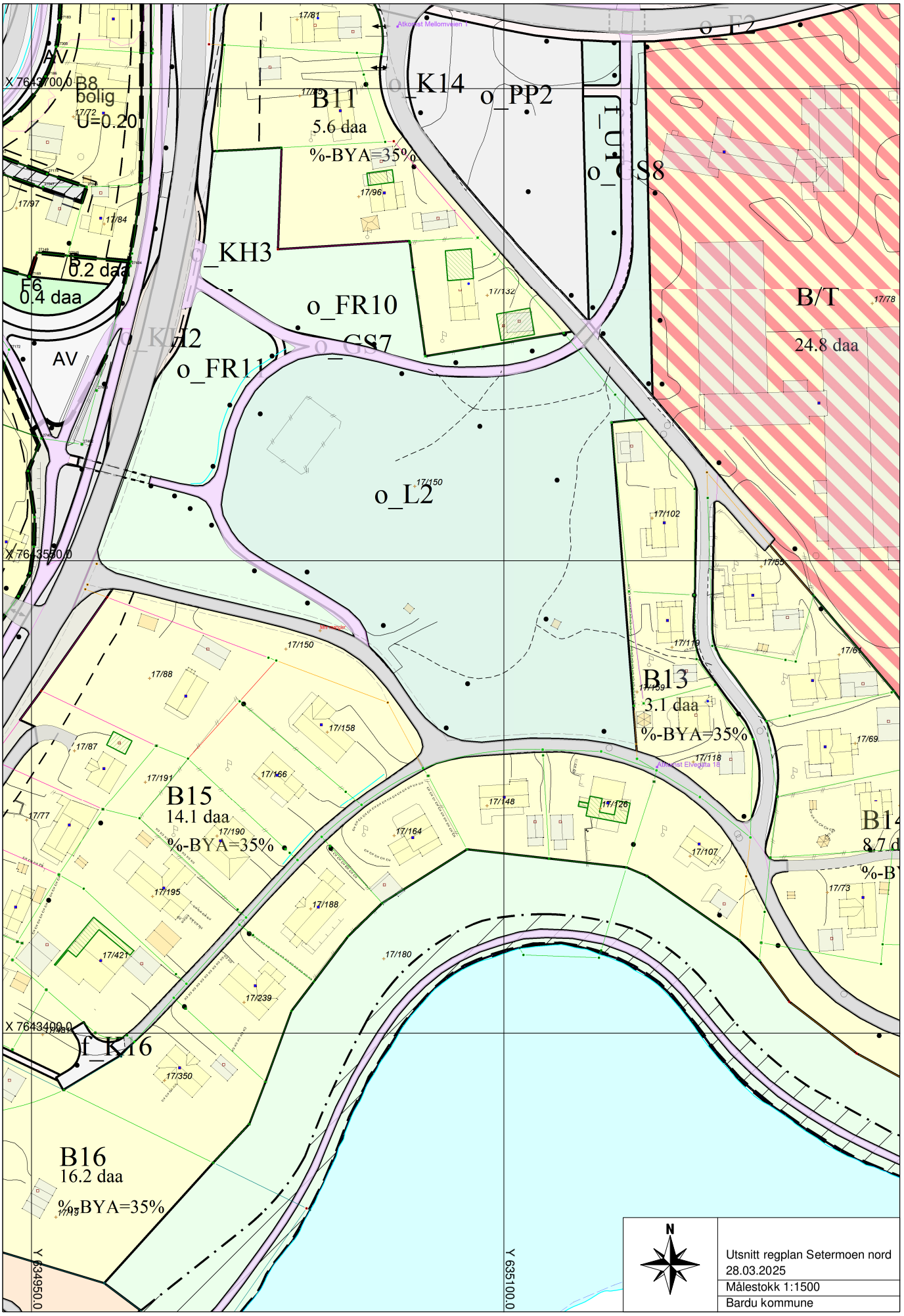
I henhold til bygningslovens § 99 gis herved attest for at arbeidene med tilbygg til bolig på eiendommen Håkøybo, gnr. 17, bnr. 148, eier Inge Lien, er ferdig.

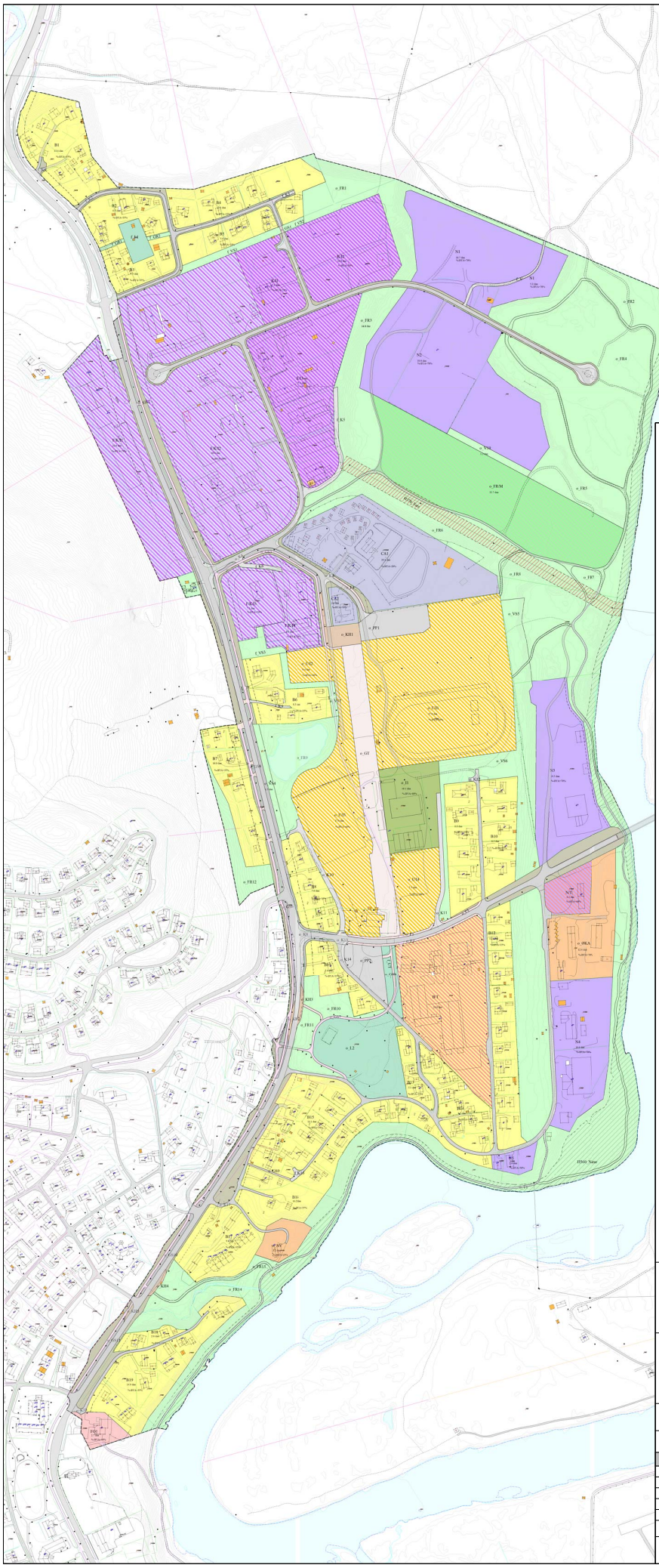
Kommuneingeniøren i Bardu

Terje Ingebrigtsen

Eidis-Tore Nermo


X 7643500.0
X 7643450.0
Y 635100.0
17/1
17/148
15
17/126
17
17/164
13
17/180
N
Grunnkart 17/148
28.03.2025
Målestokk 1:500
Bardu kommune


AV
B8
bolig
U=0.20
B11
5.6 daa
%-BYA=35%
o_K14
o_PP2
o_F2
o_GS8
o_KH3
0.2 daa
F6
0.4 daa
o_FR10
o_KH2
o_GS7
o_FR11
AV
B/T
24.8 daa
o_L2
B13
3.1 daa
%-BYA=35%
B15
14.1 daa
%-BYA=35%
f_K16
B16
16.2 daa
%-BYA=35%
X 7643700.0
X 7643500.0
X 7643400.0
Y 634950.0
Y 635100.0
N
Utsnitt regplan Setermoen nord
28.03.2025
Målestokk 1:1500
Bardu kommune



TEGNFORKLARING

Plandata

Høydeinformasjon
- Forsenkningpunkt

Bygningsmessige anlegg
- Bauta/Statue omriss
- Portstolpe

Vegsituasjon
- Veg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Boligbebyggelse
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Campingplass
- Næringsbebyggelse
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Angitthensyngrense
- Båndleggingngrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Tunnel
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geovekst

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1m m

Kartmålestokk 1:4000

0 50 100 150 m

Bardu kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008
Setermoen Nord

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID **R1922130**

Forslagstiller **Bardu kommune**

Kartprodusent: **Kartverket**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	71/2019	18.09.2019	sad
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling	4/2019	05.09.19	sad
Offentlig ettersyn fra ...07.03.2019...til .....24.04.2019.....			
1. gangs behandling	1/2019	21.02.19	sad
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		07.11.14	sml

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Ola Roald AS	R1922130		

08.11.2024

Høringsparter iht. adresseliste

Varsel om oppstart planarbeid for Skoletomta – Spongavegen 9

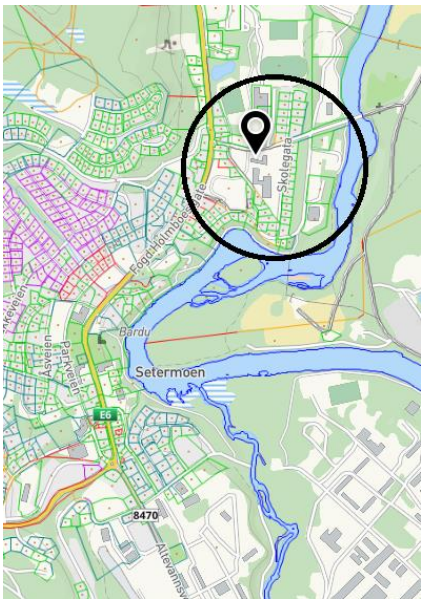
På vegne av Ala Eiendom AS og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-8, varsels oppstart av arbeid med detaljregulering.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse, fortrinnsvis rekkehus med tilhørende anlegg. Krysset E6 X Spongavegen medtas iht. prosjektert omlegging for etablering av dråpeøy og. Ellers søkes krav til frisikt i kryss og avkjørsler langs Spongavegen sikret.

Planområdet er ca. 44 daa, og omfatter hovedsakelig gbnr. 17/78 (utbyggingsområde) samt bnr. 569 og 572. (veggrunner). Eiendommer som ellers berøres er gbnr.17/4, 36, 40, 71, 72, 81, 84, 85, 128, 129, 130, 131, 134, 139, 144, 145, 146, 147, 150, 154, 194, 230, 389, 403 og 406. Planområdet grenser mot gbnr. 17/28, 44, 48, 55, 61, 63, 69, 74, 79, 85, 151og 393.

Planområde





Det er ved oppstartsmøte vurdert at tiltaket ikke krever konsekvensutredning jf. plan- og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette tiltaket kan medføre negative virkninger for miljø og samfunn.

+47 75 56 51 20
post@mgarkitekter.no

Mestergruppen Arkitekter AS, Postboks 1043, 8001 Bodø
mgarkitekter.no

Det varsles og om oppstart av forhandlinger mellom utbygger og Bardu kommune angående utbyggingsavtale etter plan og bygningsloven §17-4. Det legges opp til felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad jf. PBL § 12-15.

Høringsdokumenter utlegges på kommunens hjemmeside www.bardu.kommune.no, under Kunngjøringer og høringer. Det planlegges å avholde et informasjonsmøte med berørte parter når planen er mer konkret senere i prosessen. Da ønsker vi å åpne for deltagelse både fysisk og over nett. Det ønskes også å ha en medvirkningsprosess mot barn og unge i forhold til kvartalslekeplass og uteområder. Opplysninger om denne prosessen vil formidles via kommunens hjemmeside.

Innspill og opplysninger av betydning for planarbeidet kan sendes:
e-post: **roy.bakken@mgarkitekter.no**
eller brev: **Mestergruppen Arkitekter AS, Postboks 1049, 8001 Bodø.**

Frist for å levere merknader: 6.12.24

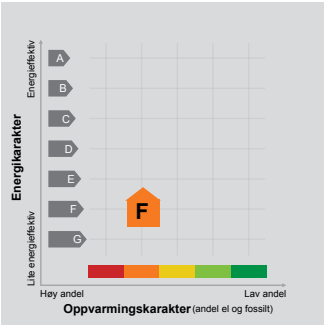
Beste hilsen

Roy Bakken | *Arealplanlegger Tønsberg*

Tlf. mobil: +47 464 13 594
Tlf. kontor: +47 755 65 120
Post: Grev Wedels Gate 12, 3111 Tønsberg
Besøksadresse: Farmannsveien 3, 3111 Tønsberg
Hjemmeside: www.mgarkitekter.no

ENERGIATTEST

Adresse	Elvegata 15
Postnummer	9360
Sted	BARDU
Kommunenavn	Bardu
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191283368
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109863
Dato	24.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 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.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

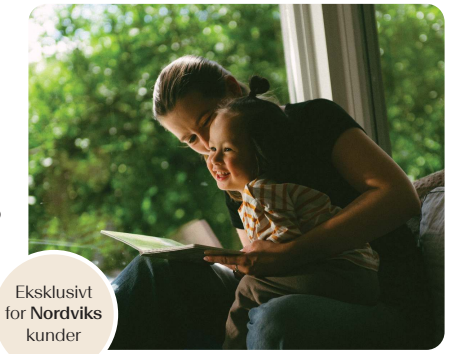
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0009/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elvegata 15 9360 BARDU

Betegnelse: Gnr 17, bnr 148 (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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no