



aktiv.

Heimdalveien 3, 9360 BARDU

Landbrukseiendom bebygget med enebolig med leilighet, garasje/ uthus og grillhytte - jaktrett og fiskerett i Barduelva.



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 84 750,-
Total ink omk.: Kr 2 784 750,-
Selger: Grete Kristin Heimdal
Bjarne Arild Heimdal
Vidar Heimdal
Trond Heimdal
Torstein Heimdal

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 201/364 kvm
Tomtstr.: 265567.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1901250129

Landbrukseiendom bebygget med enebolig med leilighet, garasje/ uthus og grillhytte -

Frittliggende enebolig med leilighet, garasje/uthus og grillhytte.

Boligen har meget fin beliggenhet i området Skardal med umiddelbar adkomst til utmark med fine turområder. Innvendige overflater i både hoveddel og leilighet ble modernisert i perioden 2020-2022, og fremstår idag som lyse og tidsriktige. Begge bad er fra 2020 og har varmekabler i gulv, det er også varmepumpe i begge stuer.

Hoveddelen inneholder hele fire soverom av god størrelse som alle ligger på loftet, og romslig stue med utgang til veranda med adkomst til terreng. Det er omtrent 7 km til Setermoen med butikk, barnehage og barne- og ungdomsskole, og 15 km til Bardufoss med flyplass og vgs. Eiendommen har jakt- og fiskerett i Barduelva som ligger like ved, og er med i elgvald. Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.



© Fototjeneste

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	93
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 163 m²

BRA totalt: 364 m²

TBA: 9 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² To boder.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, kjøkken, gang, bad og vindfang.

BRA-i: 34 m² Leilighet med stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Fire soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Garasje/redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 144 m²

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det er lav takhøyde i kjelleren, takhøyden er målt til ca 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

265567.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor landbrukseiendom som består av både dyrket mark og skog. Eiendommen er idag bebyggt med enebolig med leilighet, garasje/redskapshus og grillhytte.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på øversiden av hovedvei i området Skardal, med omtrent 7 kilometer til Setermoen hvor det er både barnehage, barne- og ungdomsskole samt butikker. Til Bardufoss er det omtrent 15 kilometer, her finnes det blant annet flyplass, videregående skole, svømmehall og butikker. Fra eiendommen er det umiddelbar adkomst til skog og utmark med multebærmyr, turterreng og fine turmål som Vesleala, Storalen og Tverrfjellet. Eiendommen har jakt- og fiskerett i Barduelva som ligger like ved, og er med i elgvald.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei. Eiendommene med gnr/bnr. 13/10, 13/50, 13/51 og 13/17 har adkomst over 13/16, adkomsten er tinglyst.

Bygningssakkyndig

Bratakt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av betong og lettklinkerblokk på ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent type. Krypkkjeller under etasjeskille av trebjelkelag og stubbgulv. Krypkkjeller under inngangsparti. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak. Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Renner, nedløp og utstyr på taket av metall. Malte trevinduer med to-lags glass i første etasje, kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass. Malte uttører og malt balkongdør i tre. Terrasse og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen med impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert

på lettklinkerblokker og stein på bakken. Innvendig trapp av malt tretrapp. Innvendige dører av malte fyllingsdører.

TG3

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Før det monteres snøfangere må konstruksjonen prosjekteres om den vil tåle vekten av snø.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Jeg har målt høydeforskjell på etasjeskillet på loftet. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på ca to meter, det er målt ca 31 mm over hele gangen.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. Det er påvist mye vann på gulvet, Rekvirent opplyser om at det kan forekomme vanninntrenging til kjelleren om våren.

Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist skader på bærende konstruksjoner og i leltre til stubbloft som følge av høyt fuktinnhold. Dette kan føre til skjevheter i konstruksjonen. Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Resultat fuktmålinger viser at treverket er mettet med vann, disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper kjeller

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen

kompeniserende løsning. Armatur/blandebatteri er ikke tett. Blandebatteriet på badet i leiligheten drypper. Sammlestokkene til vannledningene er ikke i rør-i-rør skap og er ikke plassert i rom med tettesjikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegg angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.

Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegg angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.

TG2

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og rust, innfesting til taktekkingen har stedvis løsnet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur hvor kledningen ikke er byttet. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer værslitt og sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer

på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke. Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkt ved loftsluke. Det er ikke mulig å vurdere utførelse av dampsperran ved gjennomføringer. Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Diffusjonsåpent undertak som er montert mellom bjelkene, ved denne monteringen vil det ikke være mulig å få tilfredsstillende tett undertak. Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder angir 8,7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist at et vindu er sprukket på loftet og vinduet på kjøkkenet i hoveddelen har skader på karmen, Rekvirent opplyser om at dem har ny karm til vinduet som har skadet karm. Vinduer i leiligheten har harde pakninger, dette kan føre til trekk. Beslagene under vinduet har ikke oppbrett på sidene.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Konstruksjonen er fundamentert på lettklinkerblokk og stein oppå bakken, dette kan føre til skjevheter på grunn av tele.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist riss og rennemerker på pipen. Sotluken er full å må tømmes.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det

mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist at dør på loftet tar i karmen og at det gjenstår å fjerne lim fra lister.

Innvendig > Mus

Det er avvik: Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Det er påvist at det er langt mellom festene på avløpsrøret.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe leilighet

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har to sikringsskap med automatsikringer. Rekvisit opplyser om nytt elektrisk anlegg inkludert nytt 3-fase anlegg enebolig og leilighet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Rekvirent opplyser om at det er utett mellom kjøkkenkranen og vasken, ved vannsøl lekker vann ned i skapet, hun har opplyst at det er tatt kontakt med rørlegger for utbedring av avviket.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Dekselet til ventilatoren er skadet.

Kjøkken > Leilighet 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Det er påvist svikt i fugemassen mellom kitchenbord og benkeplaten.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuge i nedkant av platen. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen, hjørneprofilen er montert for langt ned.

Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er avvik: Det er skade på gulvbelegget ved dusjveggen. Dette øker risiko for lekkasje. Vi har fått opplysninger om denne skaden etter vår befaring, og derfor ikke kunnet inspisere eller vurdere skaden.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vannlekkasje på bad, alt innvendig renoveret. T Olsen Rør AS og Schwenke Maler og Belegg.
- Det er påvist mangelfull drenering rundt grunnmur med den følge av fukt, og om våren tildels også litt vann, trenger inn i gulvnivå i kjeller.
- Nye sikringsskap og automatsikringer i 2020. Lien & CO AS.

Innhold

Boligen går over tre etasjer, med en hoveddel og en leilighet. Hoveddelen har stue, kjøkken, gang, bad og vindfang i første etasje. Loftsetasjen inneholder fire soverom og gang, mens kjelleretasjen inneholder to boder. Leiligheten har egen inngang i første etasje og inneholder stue, kjøkken, gang, bad og soverom. På eiendommen står det også en garasje/redskapshus samt en grillhytte.

Standard

Frittliggende enebolig på landsbrukseiendom, boligen ble bygd i 1964 og leilighet påbygd i 1970. De innvendige overflatene i både hoveddel og leilighet er modernisert i perioden 2020-2022 i forbindelse med en forsikringssak, og fremstår idag som lyse og tidsriktige. Hoveddelen har stor entré med gode muligheter for oppbevaring for klær og sko. Romslig stue med store vindusflater og utgang til veranda med trapp til terreng,

stuen har plass til både sofagruppe og spisegruppe like ved kjøkkenet. Loftsetasjen inneholder fire soverom av god størrelse. Også stuen i leiligheter har rikelig med vindusflater og gode muligheter for ønsket møblering, romslig soverom med plass til både skap og øvrig møblement. Sikringsskap, varmepumper og vedovn er ny etter modernisering. På eiendommen står også en garasje/uthus samt en grillhytte.

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er kjøpt brukt, mens benkeplate er kjøpt ny. I innredningen er det integrert platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt, samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i hoveddelen er fra 2020 med vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, dusjvegger, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via elektrisk luftstyrt vifte.

Kjøkkenet i leiligheten er fra 2020 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt, samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i leiligheten er fra 2020 og har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, dusjvegger, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via mekanisk avtrekk.

Hvitevarer

Hvitevarer som fremvist på visning medfølger salget, herunder integrerte og frittstående.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

- Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift da det ikke er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene.
- Både hoveddel og leilighet har gjennomgått omfattende renovering i perioden 2020-2022 grunnet forsikringssak. Under befaring har takstmann funnet spor etter mus på kaldloftet.
- Eiendommen er et dødsbo og selges med fullmektig, fullmektig har ikke bebodd boligen selv og har således ingen kjennskap til eiendommen. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk

sakkyndig.

- Det ligger et nedgravd bilvrak på eiendommen forbi garasjen. Det vil ikke bli gjennomført tiltak for å fjerne dette før overtakelse.
- Sagbruk plassert på baksiden i garasjen medfølger salget. Drives av 3-faset elmotor, og opplyses i bruksstand. Årsmodell, type og tilstand utover dette er ikke kjent.
- Det ligger aluminium ol. nedgravd på eiendommen som har tilhørt et gartneri. Det vil ikke bli gjennomført tiltak for å fjerne dette før overtakelse.
- Del av garasje som ligger nærmest adkomst har varme i gulv og er isolert. Eget sikringsskap av 3-fas inntak.
- Hugd skog tilsvarende ca 600 m3 og benevnt i vedlagte landbrukstakst, er idag ryddet fra eiendommen.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i begge stuer, vedfyring i stue hoveddel. Varmekabler på begge bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

Kommunale avgifter

Kr 20 619

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og slam.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023 er oppgitt til kr. 123.178,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 16 i Bardu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5520/13/16:

07.02.1951 - Dokumentnr: 205 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:26

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om jaktrett

Bestemmelse om fiskerett

Med flere bestemmelser

28.05.1955 - Dokumentnr: 848 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

25.09.1956 - Dokumentnr: 1516 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

06.08.1963 - Dokumentnr: 2009 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: STATEN V/FORSVARSDPARTEMENTET

19.03.1965 - Dokumentnr: 714 - Skjønn

SAK 24/58 B

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegnning
Rettighetshaver: STATKRAFT SF org.962986277

Diverse påtegnning
rettigheter tiltransportert
STATKRAFT ENERGI AS org nr 987 059 729

07.10.1966 - Dokumentnr: 2815 - Rettsbok
tvangsforretning - fullbyrdelse av fravikelsesskjønn
av 25.06.65.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1975 - Dokumentnr: 6898 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

13.10.1977 - Dokumentnr: 5866 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1984 - Dokumentnr: 6834 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:48

09.02.2001 - Dokumentnr: 722 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver TROMS KRAFT NETT AS

17.01.2002 - Dokumentnr: 259 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2003 - Dokumentnr: 1899 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:51
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

02.06.2004 - Dokumentnr: 2702 - Jordskifte
Grensegangssak
Grensegang i samsvar med rettskraftig dom avsagt 24.01.1995,
av Utmarkskommisjonen for Nordland og Troms.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2015 - Dokumentnr: 75445 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:10

27.01.2015 - Dokumentnr: 75457 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2020 - Dokumentnr: 3250852 - Jordskifte

Sak 19-043735RFA-JHAR Moen

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

- "Eieren av 13/17 i Bardu skal ha vegrett på 13/16 i Bardu fra E-6 langs kommunal veg og skogsveg fram til egen eiendom, og for øvrig på godkjente veger på 13/16, herunder veg til Barduelva."

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

- "Eieren av 13/17 skal ha rett til å legge vannledning fra gammel eksisterende vannkum på 13/16 fram til 13/17."

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

Bestemmelse om avkjøring

- "Eieren av 13/17 skal ha rett til å anlegge avkjøring fra skogsveg på 13/16 fram til egen eiendom."

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Bestemmelse om brensel/ved

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

Varighet 25 år

- "Eieren av 13/17 skal ha rett til vedhogst til eget bruk på 13/16 etter eierens anvisning, med inntil 2 m3 pr år. Denne rettighet begrenses i tid i 25 år fra tinglysning, jf servituttolvens § 12."

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Fiskerett

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

Varighet 10 år

- "Eieren av 13/17 skal ha fiskerett tilsvarende rettighet for 13/16. Retten begrenses til 10 år fra tinglysning, jf. lov om laks og innlandsfiske § 19."

16.07.2025 - Dokumentnr: 828987 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:17

- "Eieren av 13/17 skal ha rett til å oppbevare en båt i opplag på 13/16 ved Barduelva."

04.11.1929 - Dokumentnr: 900109 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:10

07.02.1951 - Dokumentnr: 205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:26

28.05.1955 - Dokumentnr: 848 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1922 Gnr:13 Bnr:27

28.12.1964 - Dokumentnr: 3596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:36

14.07.1980 - Dokumentnr: 4241 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:47

30.11.1981 - Dokumentnr: 7556 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:48

11.12.1991 - Dokumentnr: 5987 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1991 - Dokumentnr: 5988 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2003 - Dokumentnr: 1898 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5520 Gnr:13 Bnr:51

29.12.2008 - Dokumentnr: 1037258 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2019 - Dokumentnr: 236948 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:55
Vederlag: NOK 5 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2020 - Dokumentnr: 1083904 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1922 Gnr:13 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 749087 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5416 Gnr:13 Bnr:16

07.02.1951 - Dokumentnr: 205 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5520 Gnr:13 Bnr:26
Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om fiskerett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilkoblet offentlig vann og har avløp via privat septik. Adkomst fra offentlig vei. Eiendommene med gnr/bnr. 13/10, 13/50, 13/51 og 13/17 har adkomst over 13/16, adkomsten er tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert i kommunedelplanens arealdel 2018-30 hvor det er avsatt 237 030m² til LNFR-område.

Adgang til utleie

Boligen har en hoveddel og en leilighet med separat adkomst som kan leies ut. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at kommunen verken har byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på at leiligheten er godkjent som en egen bruksenhet, selv om det i boligens matrikkel fremkommer at boligen har to bruksenheter. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 67.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,-. Tinglyse pantedokument kr. 545,-. Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 750

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 82.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Ansvarlig megler bistås av

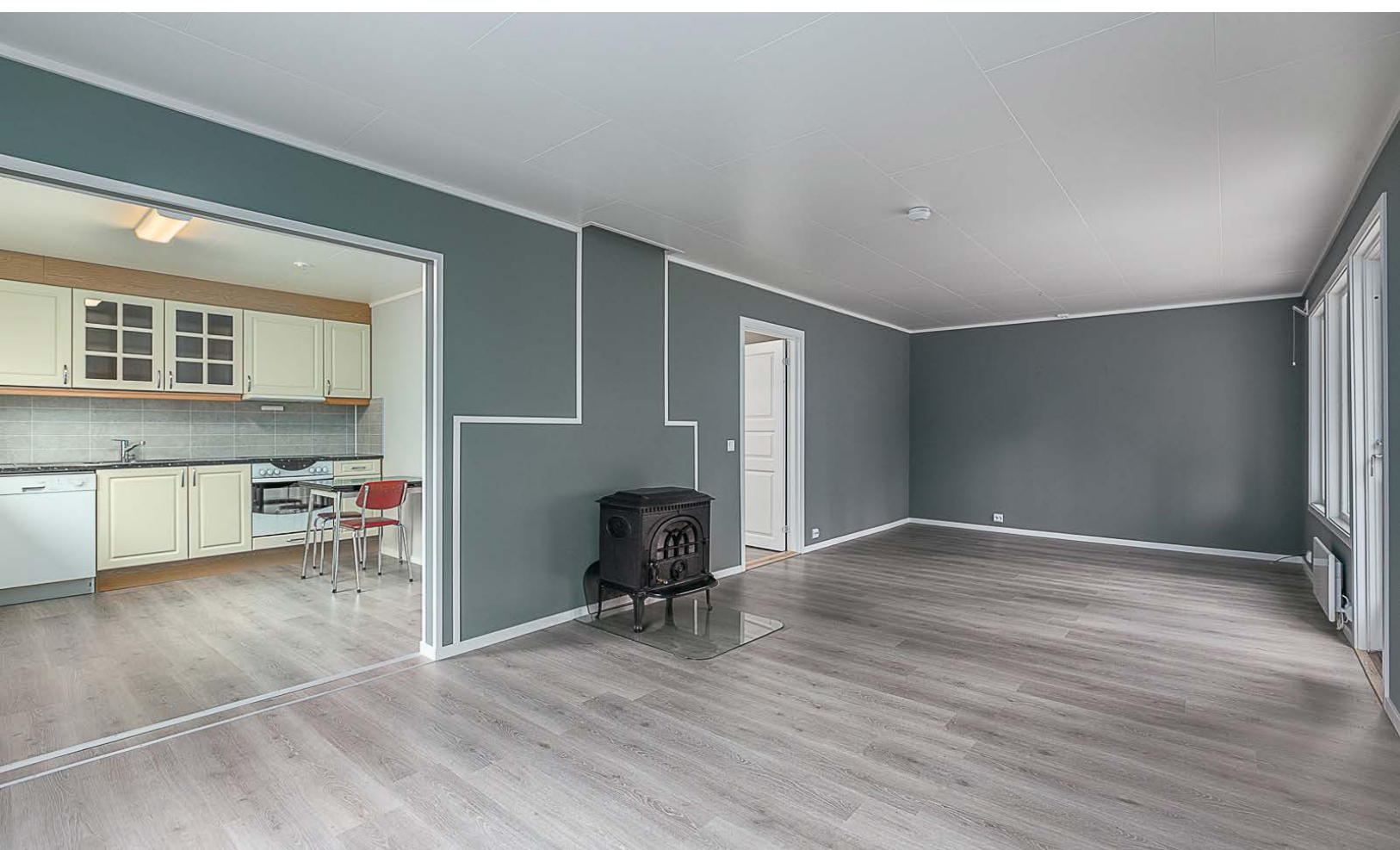
Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

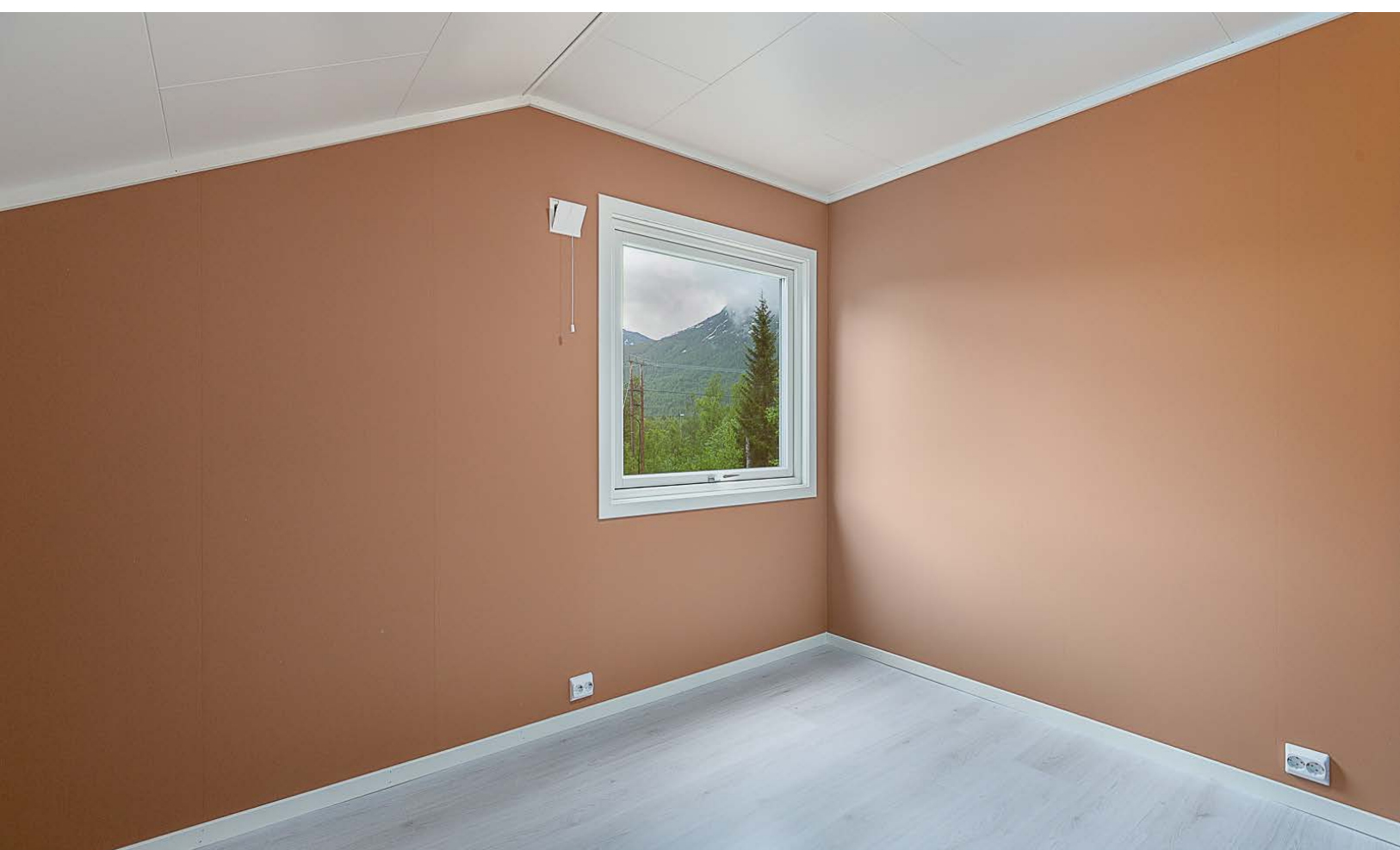
Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

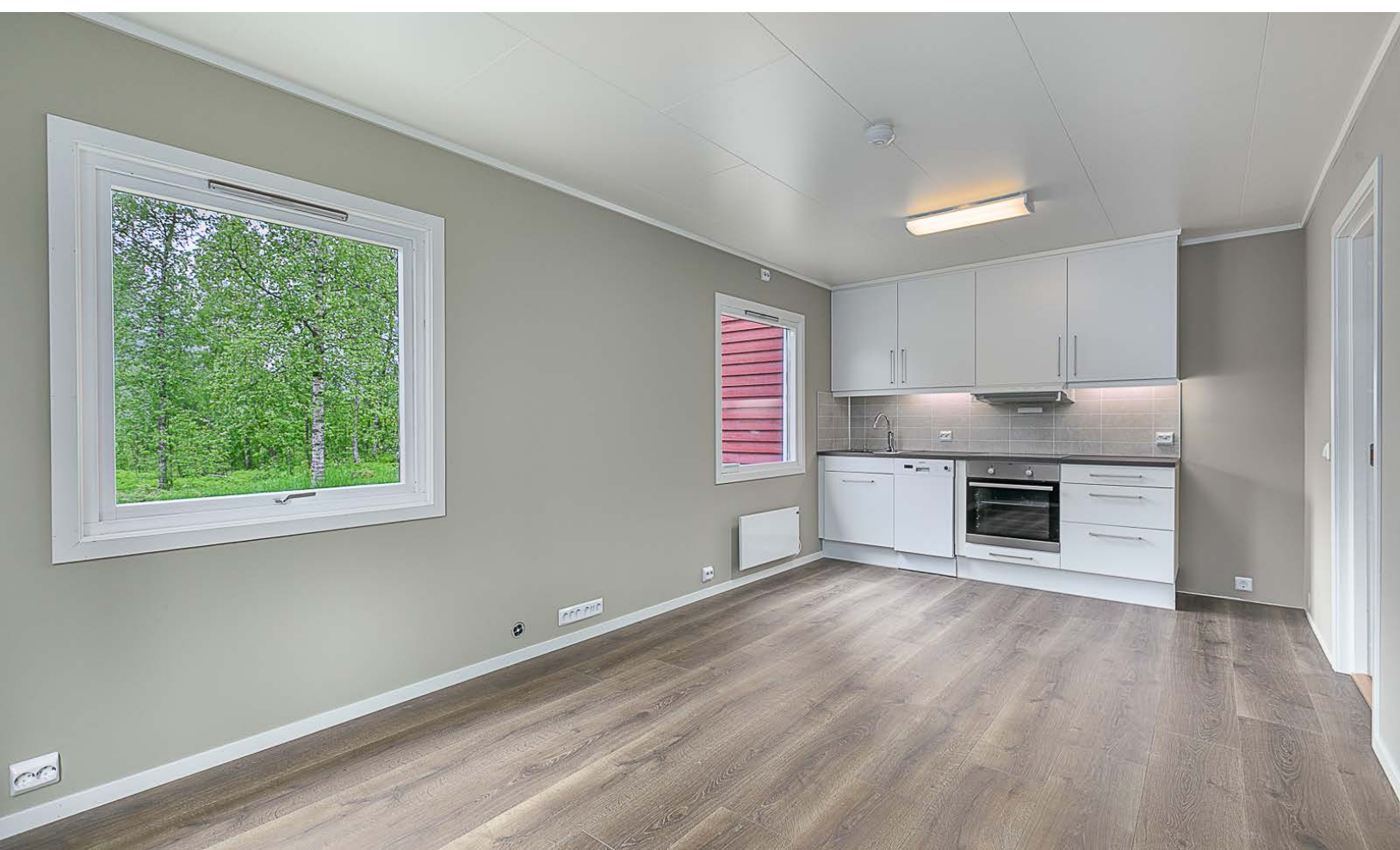
01.08.2025



















bert Rudnik Fototjeneste



bert Rudnik Fototjeneste



bert Rudnik Fototjeneste



bert Rudnik Fototjeneste



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Eiendommens verdi

2.710.000 kr

Skardal

Heimdalveien 3
9360 Bardu

Gnr 13, bnr 16 i Bardu kommune, Troms fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Kjell-Roar Espnes

Adresse Karlstadveien 936, 9322 Karlstad

Telefon 90128882

Epost kjell.espnes@hotmail.com

Oppdrag nr. 10

ANSVARLIG FORETAK

Landbrukstakst Troms

Telefon 90128882

Org.nr 921741073MVA

Nettside

Dato 10.04.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Grete Heimdal
Sertifisert medlem av NLT	Kjell-Roar Espnes
Eiendommens navn	Skardal
Gnr/bnr	Gnr 13, bnr 16 i Bardu kommune, Troms fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen. Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette rapportverktøyet tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn, avhengig av eiendommens egenart.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. **Rekvirenten skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.**

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, for eksempel kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele opp verdsettingen av en landbrukseiendom i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Vurdering av eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. **Ønskes en nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige, med tilhørende tilstandsrapport.**

Arealmålinger

Verdisetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter og lignende. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for eiendommens verdi.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent Grete Heimdal Tlf 48039970

greteheimdal@gmail.com

Oppdragets formål Fastsette eiendommens verdi i forbindelse generasjonsskifte eller salg.

Rapport er utarbeidet av Kjell-Roar Espnes Tlf 90128882
kjell.espnes@hotmail.com

Dato for befaring 25.03.2025

Til stede ved befaringen Kjell-Roar Espnes Landbrukstakstmann
Grete Heimdal Datter av eier
Vidar Heimdal Sønn av eier

Landbrukstaksten er utført av
takstmann med gyldig medlemskap
og lisens i Norsk Landbrukstakst.

Klikk her for mer informasjon



NORSK
LANDBRUKSTAKST

Eiendommen;

Skardal

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
5520	13	16		Heimdalveien 3, Bardu

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	5,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,8	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	96,2	Daa
Skog av middels bonitet	62,7	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	18,6	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	72,3	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	3,2	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	3,0	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	265,6	Daa

Hjemmelshaver(e)

Andelsbrøk

Svanhild Heimdal (Død) 1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere



Eiendomsbeskrivelser

Om eiendommen

Mindre landbrukseiendom som ligger fint til ved E6, ca 7km nord for Setermoen.
Gårdens bebyggelse består av våningshus med leilighet og garasje/redskapshus samt ei grillhytte.
Det ble opplyst under befaring at det var jaktrett for elg og fiskerett i Barduelva.

Infrastruktur

Vannforsyning	☒ Offentlig vannforsyning	☐ Privat vannforsyning	☐ Annet (se kommentar)
Avløp	☐ Offentlig avløpsnett	☒ Privat septiktank	☐ Annet (se kommentar)
Internett	☐ Innlagt fiberbredbånd	☐ Annen internetttilgang	☐ Ingen internetttilgang
Mobildekning	☒ God mobildekning	☐ Varierende/dårlig dekning	☐ Ingen mobildekning

Beliggenhet og arrondering

Gården ligger i Bardu kommune, avstand fra kommunesenteret er 7 km
Kort avstand til offentlig veg, sentrum, skole/barnehage, butikker o.l.

Velg eller skriv...

Skriv...

Konsesjon og odel

- | | |
|---|--|
| ☒ Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | ☐ Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| ☐ Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | ☒ Eiendommen er bebygd med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | ☐ Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelrett

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odelsrett på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett.

- | | |
|---|---|
| ☐ Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | ☒ Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|---|---|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|---|--|
| ☐ Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant for taksten | ☐ Eier bekrefter at kjente odelshavere har fraskrevet seg odels- eller løsningsrett |
|---|--|



Eiendomsbeskrivelser

Produksjon og næringsvirksomhet

Det er ingen selvstendig næringsvirksomhet på eiendommen i dag.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til (f.eks) veg, vann avløp osv. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. [Link til seeiendom.no](http://link.til.seeiendom.no)

Eiendommen er beheftet med borett/føderåd

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.

☐

Ja (se kommentar)

☒

Nei

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan er eiendommen regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Kulturminner og vern

Det tas forbehold om vern eller verneplaner som det ikke er opplyst om ved befaringen. [Link til Nibio Kilden](http://link.til.Nibio.Kilden)
[Link til SEFRAK-registeret](http://link.til.SEFRAK-registeret)

Flom, ras og skredfare

Det ble opplyst under befaring at det ikke var flom eller rasfare i området

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. [Link til NVE Aktsomhetskart](http://link.til.NVE.Aktsomhetskart)

Dyrket jord

Fulldyrket jord	5,8 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	3,8 Daa
Sum dyrket jord og beite	9,6 Daa

Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut?	Ja
Leies det inn tilleggsjord?	Nei
Økologisk drift?	Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei

Beskrivelse av dyrket jord

Det fulldyrka arealet er på 5,8 daa og høstes i dag av et nærliggende gårdsbruk.

Jorda er i bra hevd og kapitalisert verdi er beregnet til kr.3700 per daa.

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Verdi kr. 3700 x 5,8 daa = kr. 21 460.

Innmarksbeite er på 3,8 daa, det ble under befaring opplyst at dette arealet er delvis gjengrodd og ikke i drift. Arealet er skjønsmessig vurdert til en kapitalisert verdi på kr. 500 per daa, totalt kr.1 900.

Total verdi dyrka mark og beite kr. 23 360.

Fulldyrket jord	5,8 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	3,8 Daa

Verdier

21.460 kr

1.900 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

23.360 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0 Daa
Skog med høy bonitet	96,2 Daa
Skog med middels bonitet	62,7 Daa
Skog med lav bonitet	0,0 Daa
Produktiv skog totalt	158,9 Daa
Utmark og annet areal	97,1 Daa

Beskrivelse av skog og utmark

Eiendommens skogsareal er på 158,9 daa og består i all hovedsak av lauvskog på jord av middels og høy bonitet. Det ble i 2023 hugd ca 600 m³ av en skogsentreprenør, dette er betalt men mye av virke ligger fortsatt i lunner på eiendommen. Det er igjen skog som vil dekke behovet for ved til eget bruk og eventuelt noe salg av ved. Gjenstående virke er beregnet til en kapitalisert verdi på kr. 15 000.

I tillegg kommer grunnverdi på skogsarealet som er satt til kr.100 per daa. totalt kr. 16 000.

Utmark og annet areal består av fastmark og uproduktiv skog, dette arealet er skjønnsmessig vurdert til en kapitalisert verdi på kr. 75 per daa totalt kr. 7 500 kr.

Innestående på skogfondskonto er kr. 1960.

Samla verdi av skog og utmark vil da være kr. 40 460.

Samlet verdi av skog og utmark

40.500 kr

Jakt og fiske

Det ble opplyst under befaring at eiendommen er med i elgvald noe som i 2024 ga et utbytte på kr.400.

Kapitalisert verdi med 4% rente vil gi en verdi på kr.10 000

Fiskerett i Barduelva er skjønnsmessigs vurdert til kr. 10 000

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

20.000 kr



NLT

Våningshus

Byggeår

1964

Tilbygd/ombygd

Ca.1970

Renovering/modernisering

2019-2022

Anvendelse i dag

Ubebodd våningshus



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.550.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-1 Internt areal		
Kjeller	Uinnredet kjeller	56		
Hovedetasje	Stue, kjøkken, bad, trapp til loft og kjeller, gang og mellomgang.	74		
2. etasje	4 soverom og gang.	56		
Leilighet	Stue, kjøkken, bad, gang og 1 soverom	35		
Kommentarer arealer:		Sum	221	0 0

Arealer er oppgitt på grunnlag av fremlagt tegning. Uinnredet himling er ikke medtatt.

Beskrivelse

Byggningsnummer hos Staten Kartverk 191292987

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen har en konstruksjon av bindingsverk hvor vegger er utvendig kledd med panel.

Grunnmur

Grunnmur av betong.

Sprekk i grunnmur, det ble opplyst at det skjedde i forbindelse med utgraving av kloakk.

Det er registrert noe vanninntrengning i kjeller ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

Usikkert mtp om det er drenering.

Tak

Taket er tekt med metallplater. Taktekke er fra byggeår.

Kjeller

Uinnredet kjeller på opprinnelig del og krypkjeller under tilbygg. Tilgang til krypkjeller fra kjeller under hovedetasje.

Kjellergulv av betong, tak i kjeller er kledd med bord.

Kjøkken

Nytt kjøkken fra 2022 i hovedhus og leilighet.

Oppvarming.

Bygget varmes opp med varmepumpe i hovedhus og leilighet, vedovn og elektriske ovner.

Påkostninger

Det er i perioden 2019-2022 utført restaurering av hovedhus og leilighet. Det ble oppdaget mus i konstruksjonen noe som utløste en forsikringssak og i den forbindelse ble det utført et omfattende reparasjonsarbeid.(se vedlagte spesifikasjoner) Det er i samme periode byttet vinduer og dører i 1 og 2 etasje på hovedhus, nye varmepumper og varmtvannsberedere i hovedhus og leilighet, ny loftstrapp i leilighet, installert lys på kaldloft samt ny ytterkledning på sørveggen av hovedhuset.

Vedlikehold og standard

Innvendige flater er dekket med plater i tak, mdf-plater og sponplater på vegg samt klikklaminat på gulv.

Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder

Bildetekst...



Andre bygninger

Annet bygg A

Garasje/Redskapshus

Byggeår:

1989

Tilbygd / Endret / Ombygget

Nytt taktekke i 2017

Arealer

Etasje Rom

1

BTA - Bruttoareal

144



SUM

144 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

191292995

Garasje i bindingsverk hvor utvendige vegger kledd med panel. Bygget er oppført med ringmur og gulv av grus foruten 36m² av bygget som er isolert og har plateslåtte vegger og tak samt støpt plate med varmekabler. Denne delen brukes som verksted. Det er også et sagbruk i tilknyttet til bygget, det er opplyst at det er i bruksstand. Drives av 3 faset el motor. Årsmodell og type er ukjent. 4 porter. Bygget har en del renovering/vedlikeholdsbehov. Benyttes i dag som lager.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

70.000 kr

Andre bygninger

Annet bygg B

Grillhytte

Byggeår:

2009

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje Rom

1

BTA - Bruttoareal

19

SUM

19 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Grillhytte som ble kjøpt som byggesett i 2009 for kr. 28 500. Bygget er ikke befart da det var for mye snø. Det ble opplyst under øvrig befaring at bygget hadde en del vedlikeholdsbehov.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

10.000 kr



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	23.360 kr
	Skog og utmarksressurser	40.500 kr
	Jakt og fiskerettigheter	20.000 kr
Bolighus	Våningshus	2.550.000 kr
Driftsbygninger		
Andre bygninger	Garasje/Redskapshus	70.000 kr
	Grillhytte	10.000 kr
SUM Bygninger og verdikomponenter:		2.713.860 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Skardal

Skardal ligger fint plassert med 7 km til Setermoen og 15 km til Bardufoss.

Eiendommens bygninger består av våningshus som har en utleiedel med egen inngang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Dette er en faktor som også er tatt med i verdiberegningen av bygget. Forøvrig er huset nylig oppusset innvendig.

Utvendig tak og vegger er fra byggeår og her kan det påløpe utgifter på sikt til skifte av tak og utvendig kledning.

Det er også en garasje/redskapshus på gården, på dette bygget må det nok påregnes en del vedlikehold bla. bør portene skiftes.

I hagen ved våningshuset er det oppført en grillbu.

Det er skog nok igjen på eiendommen til eget bruk og muligens noe salg av ved.

Det er 5,7 da dyrka mark som i dag høstes av nærliggende bruk.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

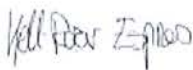
2.710.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Karlstad

10.04.2025



Kjell-Roar Espnes

Sertifisert takstmann i Norsk Landbrukstakst SA



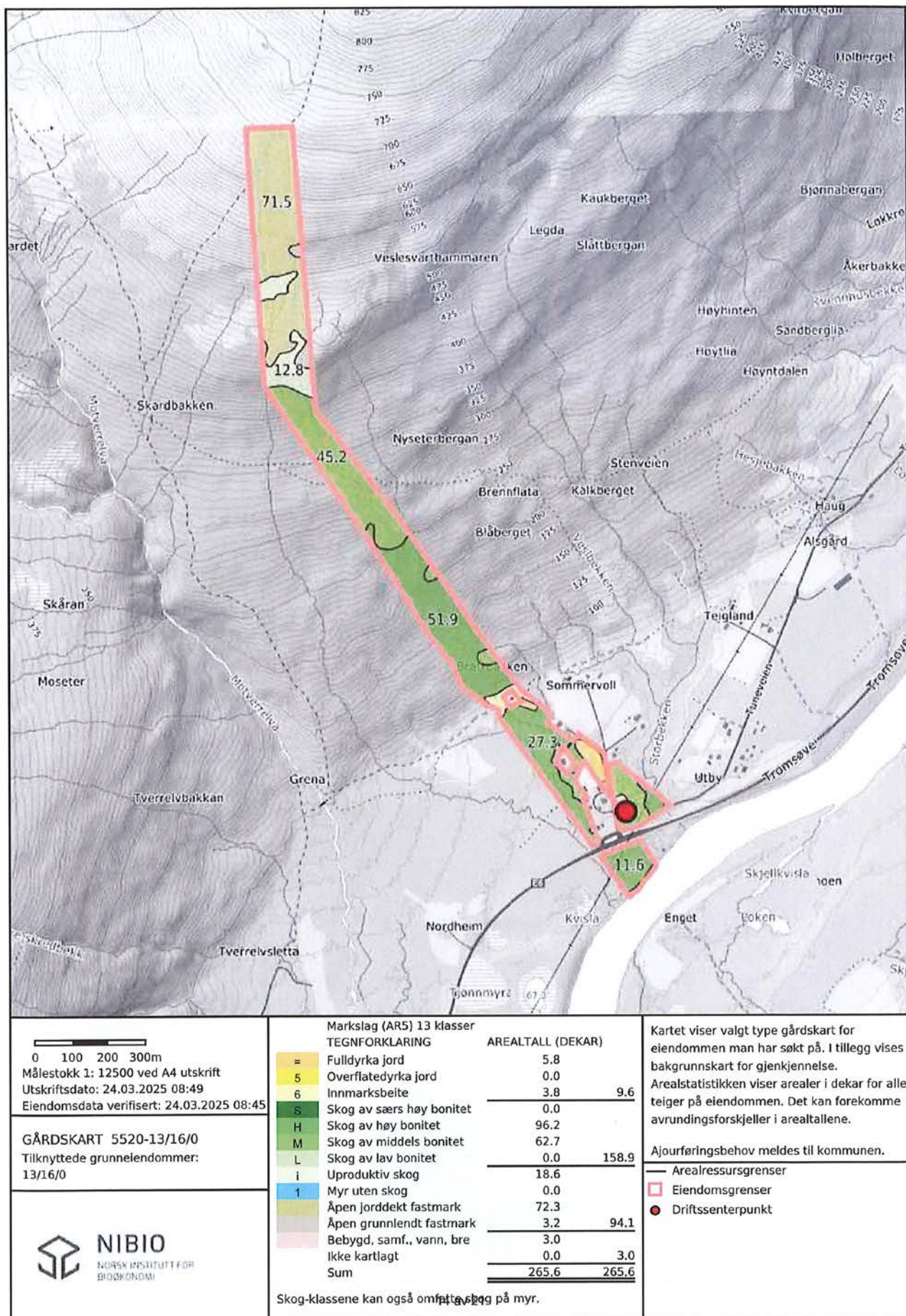
**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	24.03.2025	Nibio gårdskart		☒
Grunnbokutskrift	24.03.2025	seeiendom.no		☒
Eier				☐
Forsikringspapir				☐
Skogbruksplan				☐
Utleieavtaler				☐
Kvotebrev				☐
Festeavtaler				☐
Reguleringsplan				☐
Kart fra NGU/NVE				☐
Tilstandsrapport				☐
Skadearbeid	24.03.2025			☒





I nedsenket område (se skisse) er det ikke kjeller under, men ringmur.
Tilbudet omhandler riving av innvendige overflater alle yttervegger, inkl isolasjon, samt riving av alle innvendige overflater med unntak av gulv i hovedplan og loft.
Himling må rives.
Isolasjon i bjelkelag er mulig å komme til fra undersiden i begge etasjer.
De/ remont alle faste innredninger som kjøkkeninnredning og evt andre.

Her vil også all elektro bli revet og det må beregnes ny installasjon.
VVS, her må det kobles opp en del etter ferdigstilling.
Mesteparten av VVS er revet i leilighet, men i hoveddel gjenstår bad og kjøkken.

For å forenkle tilbud noe, så er alle mengder beregnet og summert i beskrivelse under.
Skisser ligger vedlagt og kan brukes for evt kontrollmål.

Mengder:

HOVEDPLAN.

- All isolasjon i yttervegger skal rives og byttes,
- Alle overflater vegg skal byttes, for tilbud brukes mdf plater,
- Baderoms-plater, våtrom rives og byttes.
- All himling skal skiftes,
- Vindusforinger og alt listverk byttes.
- All fast innredning må demonteres og monteres, inkl kjøkkeninnredning, bad etc.
- Bindingsverk skal ikke rives.
- Isolasjon i etasjeskiller skal fjernes og byttes,
- Plastfolie yttervegger.
- Noc riving i leilighetsdelen er utført, slik som yttervegger i stue, og skillevegger stue, gang og wc.
- Belegg gulv skal ikke tas med, med unntak av del uten kjeller og bad. Disser er angitt i tabellen.

Leilighetsdel hovedplan div tillegg.

I tillegg til nevnt ovenfor så skal det i utleiedelen av hovedplan, byttes kjøkkeninnredning og wc.

Innredning er kalkulert til kr 40 600,- eks mva. inkl montering. Brukes i tilbud.

Her er det også utført en del riving av plater og isolasjon av vegger tidligere, så rivingsposten på veggplater må reduseres med

Bytte spongulv/undergulv, 49 m2 (deler der det ikke er kjeller under.)

5 stk innerdører. Fyllingsdører, fabrikk malt.

Tlf: 952 51 195

www.sftakst.no

9050 Storsteinnes

E-post: sigbjorn@sftakst.no

Org. nr: 995198940

Mengdebeskrivelse Hovedplan	Mengde
Gulvbelegg, del uten kjeller, unntatt bad	49 m2
Belegg bad	5,8 m2
Isolasjon gulv, 200 mm, rives fra undersiden.	110 m2
Spon undergulv, i områder uten kjeller	49 m2
Panelhimling kjeller, riv og bytt.	50 m2
Himlingsplater, takess .	110 m2
Isolasjon etasjeskille mot loft, inkl nedføring, samt i leilighet, 148/200 mm	110 m2
Våtromsplater bad, fibo tresbo,	27 m2
Avretting badegulv,	5,8 m2
All innvendig platekledning, eks bad (fratrekk for allerede revet plater, 80 m2)	294 m2
Isolasjon yttervegg, inkl plastfolie (fratrekk allerede revet, 22 m2) 100 mm	148 m2
Isolasjon innervegger, Leilighet, (fratrekk riving, 25 m2) 70 mm	45 m2
Taklist, ferdigmalt hvit	140 m
Gulvlist, malt hvit	135 m
Dører, fylling fabrikk malt, komplett (kun i leilighet)	5 stk
Karmlist	104 m
Nødvendig el, riving og montering.	RS UE
Rørlegger, demontering og remontering.	RS UE
Foring vindu og dører,	50 m

LOFT

På loftet er det utført en del riving tidligere. Det er alle yttervegger, samt himling. Noen deler av innervegger er ikke revet. Ca 70 m2 plater. Resterende riving gjenstår.

Mengdebeskrivelse loft	Mengder
Yttervegger, isolering og plastfolie	56 m2
Isolasjon himling,	43 m2
Platekledning alle vegger (fratrekk riving på 70 m2)	156 m2
Gulvlist	70 m
Taklist	75 m
Karmlist	67 m
Eiklist, feielist dør	10 m
Foringer vindu, 4 stk 11x12, pluss 1 stk 5x12.	
Div elektro	RS UE
Isolasjon, yttervegger	56 m2
Himling inkl skråhimling, takessplater	43 m2

Tlf: 952 51 195

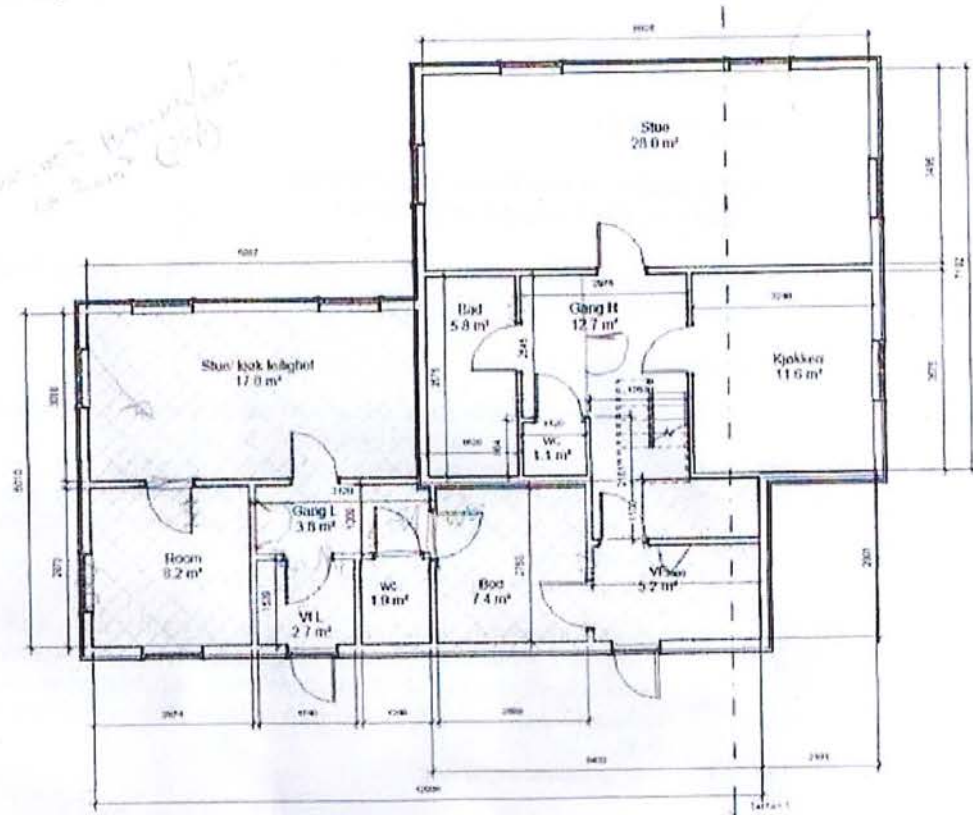
www.sftakst.no

9050 Størsteinnes

E-post: sigbjorn@sftakst.no

Org. nr: 995198940

Hovedplan.



Skrevet av: SFTakst, 2010. Det er en kopi av tegning som er utarbeidet av SFTakst. Denne tegning er utarbeidet av SFTakst og er en kopi av tegning som er utarbeidet av SFTakst. Denne tegning er utarbeidet av SFTakst og er en kopi av tegning som er utarbeidet av SFTakst.

Kjøkken
20.2
+ led



7x7m

Kjøkken av
Tak hovedhus
- i leilighet

Ringsmø leil. 9050 Storsteinnes

Tlf: 952 51 195

www.sftakst.no

E-post: sigbjorn@sftakst.no

Org. nr: 995198940

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Heimdalveien 3, 9360 BARDU

 BARDU kommune

 gnr. 13, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20060-1876

Referansenummer: TR1589

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Medansvarlig

Rapportansvarlig

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

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takfot i stige. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Rekvirent opplyser om at kledningen på sørveggen er nylig byttet. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasjen og på loftet, kjelleren har trevinduer med koblet glass. Hoveddelen har vinduer datert 2019-2020. Vinduer i leiligheten fra perioden 1981 til 2020. Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdørene er fra 2020-2022 og balkongdøren er fra 1991. Terrasse og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert på lettklinkerblokker og stein på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Rekvirent opplyser om at boligen er pusset opp innvendig i forbindelse med skadeutbedring. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under inngangspartiet. Boligen har malt tretrapp. Boligen har tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hoveddelen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i. Taket. Rommet inneholder innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvak integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Det er installert luft til luft varmepumpe i leiligheten i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjelleren. Det elektriske anlegget har to sikringskap med automatsikringer. Rekvirent opplyser om nytt elektrisk anlegg inkludert nytt 3-fase anlegg enebolig og leilighet. Røykvarslere og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er av ukjent type. Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokk. Tomten er relativt flat rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

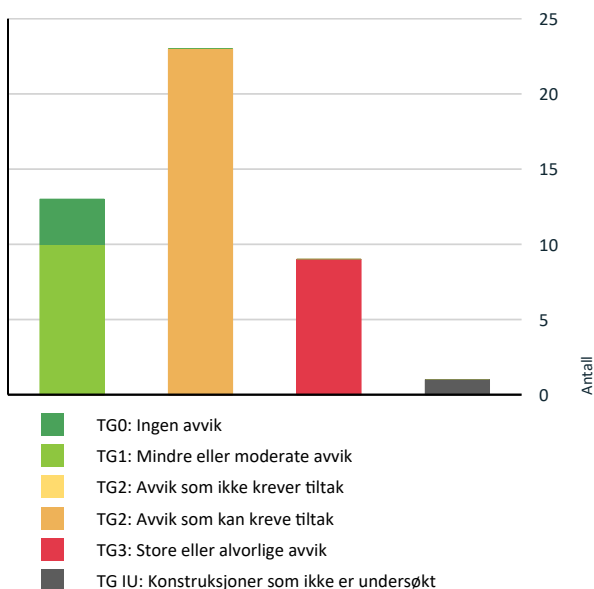
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

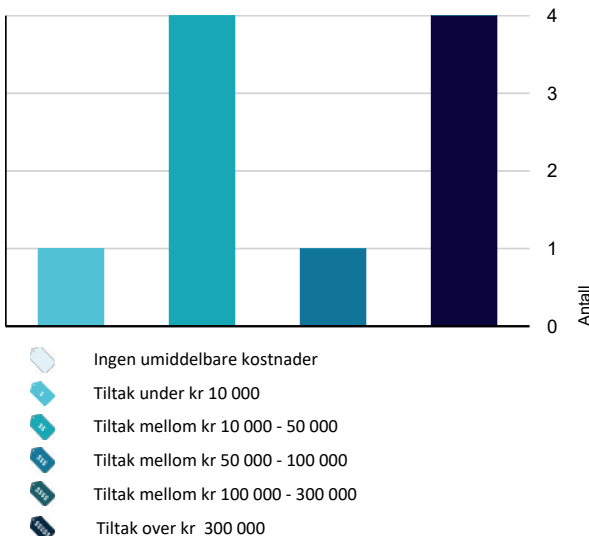
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Før det monteres snøfangere må konstruksjonen prosjekteres om den vil tåle vekten av snø.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gir med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jeg har målt høydeforskjell på etasjeskillet på loftet. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på ca to meter, det er målt ca 31 mm over hele gangen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. Det er påvist mye vann på gulvet. Rekvisit opplyser om at det kan forekomme vanninntrenging til kjelleren om våren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på bærende konstruksjoner og i lektre til stubbloft som følge av høyt fuktinnhold. Dette kan føre til skjevheter i konstruksjonen. Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fuktilgangen til bygningsdelen. Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Resultat fuktmålinger viser at treverket er mettet med vann. Disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**



Innvendig > Innvendige trapper kjeller

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Armatyr/blandebatteri er ikke tett

Blandebatteriet på badet i leiligheten drypper. Samlestokkene til vannledningene er ikke i rør i rør-skap og er ikke plassert i rom med tettesjikt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegget angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegget angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypkjeller inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av bungler og rust, innfesting til taktekingen har stedvis løstnet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur hvor kledningen ikke er byttet. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer værslitt og sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke.
Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkt ved loftsluke. Det er ikke mulig å vurdere utførelse av dampspærren ved gjennomføringer.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Diffusjonsåpent undertak som er montert mellom bjelkene, ved denne monteringen vil det ikke være mulig å få tilfredsstillende tett undertak.
Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder angir 8,7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist at et vindu er sprukket på loftet og vinduet på kjøkkenet i hoveddelen har skader på karmen. Rekvirent opplyser om at dem har ny karm til vinduet som har skadet karm.
Vinduer i leiligheten har harde pakninger, dette kan føre til trekk.
Beslagene under vinduet har ikke oppbrett på sidene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.
Konstruksjonen er fundamentert på lettklinkerblokk og stein oppå bakken, dette kan føre til skjevheter på grunn av tele.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er påvist riss og rennemerker på pipen.
Sotluken er full å må tømmes.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist at dør på loftet tar i karmen og at det gjenstår å fjerne lim fra lister.



Innvendig > Mus

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at det er langt mellom festene på avløpsrøret.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmepumpe leilighet

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har to sikringsskap med automatsikringer. Rekviert opplyser om nytt elektrisk anlegg inkludert nytt 3-fase anlegg enebolig og leilighet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Rekviert opplyser om at det er utett mellom kjøkkenkranen og vasken, ved vannsøl lekker vann ned i skapet, hun har opplyst at det er tatt kontakt med rørlegger for utbedring av avviket.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dekselet til ventilatoren er skadet.



Kjøkken > Leilighet 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist svikt i fugemassen mellom kitchenbord og benkeplaten



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuge i nedkant av platen. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.



Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen, hjørneprofilen er montert for langt ned.



Våtrom > Leilighet 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er avvik:

Det er skade på gulvbelegget ved dusjveggen. Dette øker risiko for lekkasje. Vi har fått opplysninger om denne skaden etter vår befaring, og derfor ikke kunnet inspisere eller vurdere skaden.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitent.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygd leilighet ca. 1970.
2020	Modernisering	Huset og leiligheten har gjennomgått omfattende renovering i perioden 2020-2022 grunnet forsikringssak ang skadedyr. Kilde: Rekvisitent

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkings forventede levetid. Skadene består av bungler og rust, innfesting til taktekkingen har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Takets levetid vil fortsette å reduseres, noe som kan føre til lekkasjer, påviste avvik kan øke risikoen for lekkasje.



Innfesting til taktekkingen



Rust på taktekkingen.



Eksempel på utvendig beslag.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2010

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Før det monteres snøfangere må konstruksjonen prosjekteres om den vil tåle vekten av snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfanger og utbedring av frostsprengte takrennenedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Rekvirent opplyser om at kledningen på sørveggen er nylig byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur hvor kledningen ikke er byttet. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer værslitt og sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Å skifte ut deler av kledningsbord, omramming og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt kledning.



Eksempel på råteskadet vidskibord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har innsisert kaldt loft fra loftsluke.

Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkt ved loftsluke. Det er ikke mulig å vurdere utførelse av dampsperrer ved gjennomføringer. Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Diffusjonsåpent undertak som er montert mellom bjelkene, ved denne monteringen vil det ikke være mulig å få tilfredsstillende tett undertak.

Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder angir 8,7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kaldloft er en konstruksjon som anbefales å gjøre jevnlig inspeksjon av.

Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Undertak må monteres etter anvisningen for å redusere risiko for fuktskader.

Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.



Undertak som er montert mellom sperrene.



Fuktmåling i takkonstruksjonen viser ikke skadelige verdier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasjen og på loftet, kjelleren har trevinduer med koblet glass

Hoveddelen har vinduer datert 2019-2020.

Vinduer i leiligheten fra perioden 1981 til 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist at et vindu er sprukket på loftet og vinduet på kjøkkenet i hoveddelen har skader på karmen, Rekviert opplyser om at dem har ny karm til vinduet som har skadet karm.
Vinduer i leiligheten har harde pakninger, dette kan føre til trekk.
Beslagene under vinduet har ikke oppbrett på sidene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer i leiligheten. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene.
Uten oppbrett på sidene kan vann lettere trenge inn bak beslagene, noe som kan føre til fuktskader på skjulte konstruksjoner.
Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.



Beslagene har ikke oppbrett på sidene.



Vindu på loftet er sprukket.



Ufagmessig utførelse av beslag under vinduet.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Ytterdørene er fra 2020-2022 og balkongdøren er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdøren til leiligheten må justeres.

Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Tilstandsrapport



Balkongdøren er værslitt.



Ytterdøren tar i karmen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert på lettklinkerblokker og stein på bakken.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Konstruksjonen er fundamentert på lettklinkerblokk og stein oppå bakken, dette kan føre til skjevheter på grunn av tele.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må regnes med noe arbeid på terrassen.
Kostnadsestimatet er satt til montering av nytt rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverkshøyden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Rekvirent opplyser om at boligene er pusset opp innvendig i forbindelse med skadeutbedring.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

jeg har målt høydeforskjell på etasjeskillet på loftet. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på ca to meter, det er målt ca 31 mm over hele gangen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. 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.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser som krever inngrep å ikke utbedringene av høydeforskjellen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Radon

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

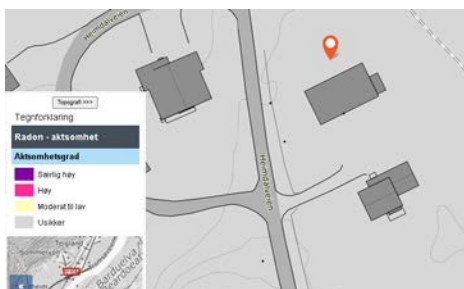
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav usikker radonforekomst.



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist riss og rennemerker på pipen.
Sotluken er full å må tømmes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss på pipen må utbedres. Løsning kan være å montere innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbar materiale utsettes for høy varme. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.



Rennemerker og riss i pipen.



Rennemerke på pipen.



Sotluken.



Riss i pipen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Det er påvist mye vann på gulvet. Rekviert opplyser om at det kan forekomme vanninntrenging til kjelleren om våren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).

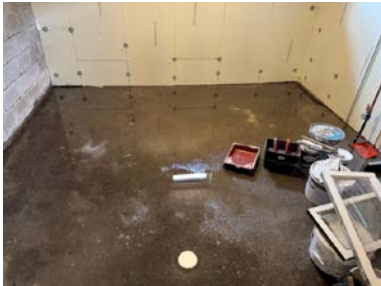
Å forebygge fukt i kjelleren er viktig for å unngå mugg, råte og andre skader. Anbefalte tiltak er å sikre at overflatevann ledes bort fra huset, sikre for god ventilasjon i kjelleren. Dette kan være å installere ventiler eller bruke en avfukter. Hold takrenner og nedløpsrør rene og i god stand for å sikre at vann ledes bort fra huset.

Konsekvensen av vann i kjelleren er høy risiko for fukt å råteskader.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av ventilering og ikke årsaken til vannet i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er vann i kjelleren. Plastisolasjon på veggen.



Vann i kjelleren.

Kryp Kjeller inngangsparti

Kryp kjeller under inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryptkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kryp Kjeller

Bygningen har kryptkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryptkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er påvist skader på bærende konstruksjoner og i lekre til stubbloft som følge av høyt fuktinnhold. Dette kan føre til skjevheter i konstruksjonen.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Jeg har gjort fuktmålinger i kryptkjelleren. Resultat fuktmålinger viser at treverket er mettet med vann, Disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kryptkjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i kryptkjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen. På grunn av avdekkede fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen. Skadet konstruksjonsvirke må derfor skiftes før det oppstår konstruksjonssvekkelser.

Det må monteres jorddekking i kryptkjeller, forbedre ventileringen og redusere vanntilgangen til kryptkjelleren.

Konsekvens av høy fuktighet i kryptkjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade.



Eksempel på råteskade.



Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

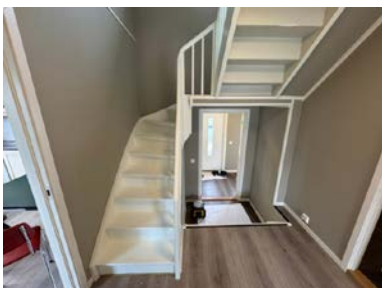
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.



Det er ikke montert håndløper på vegg.



Rekkverkshøyden.

Innvendige trapper kjeller

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.
Kostnadsestimatet er satt til montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjelleren.



Det er liten overhøyde på trappen ned til kjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist at dør på loftet tar i karmen og at det gjenstår å fjerne lim fra lister.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av dør som tar i karmen er økt slitasje på dør og karm.



Lim på lister.



Dør tar i karmen.

TG 2 Mus

Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har fått mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.



Spor etter mus på kaldloftet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i hoveddelen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i. Taket. Rommet inneholder innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



Badet.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuge i nedkant av platen. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksposering.

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget i nedkanten av platene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra døren til sluken.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegg angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen i gulvet. (bildet er tatt under vår befaring, før utetthetene ble forsøkt tettet)



Rørgjennomføring er fuget. Løsningen er i strid med monteringsanvisning og leverandørens godkjenninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



Det er montert mekanisk avtrekk.

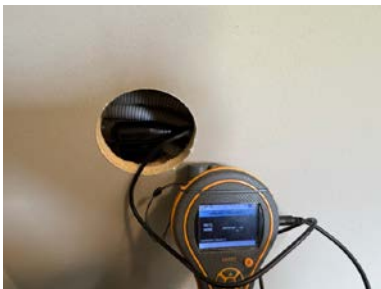
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmålig.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Badet i leiligheten.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen, hjørneprofilen er montert for langt ned.

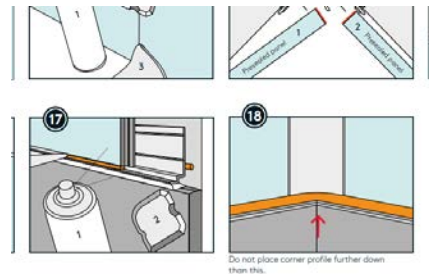
Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Jeg anbefaler å montere listene etter monteringsanvisningen.



Hjørnelisten er for langt ned.



Monteringsanvisning.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell på gulvet fra døren til sluken er ca 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er skade på gulvbelegget ved dusjveggen. Dette øker risiko for lekkasje. Vi har fått opplysninger om denne skaden etter vår befaring, og derfor ikke kunnet inspisere eller vurdere skaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående skaden på gulvet og eventuell utbedringsmåte.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at rørgjennomføring gjennom gulvet er tettet med fugemasse. Monteringsanvisningen for denne typen belegg angir ikke dette som en løsning for sikker tetting av gjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Gjennomføringer i gulvets tettesjikt må utføres etter leverandørens anvisning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utett gjennomføring rundt avløpsrør. (bildet er tatt under vår befaring, før det ble gjort forsøk på tetting av gjennomføringen)



Rørgjennomføring er fuget. Løsningen er i strid med monteringsanvisning og leverandørens godkjenninger.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvak integrert. Rekviert opplyser om at det er en brukt kjøkkeninnredning som er montert i forbindelse med oppussingen i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Rekviert opplyser om at det er utett mellom kjøkkenkranen og vasken, ved vannsøl lekker vann ned i skapet, hun har opplyst at det er tatt kontakt med rørlegger for utbedring av avviket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skaden er av kosmetisk art.



Fuktsvelling i bunnplate i skap.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekselet til ventilatoren er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å bytte deksel, eventuelt å bytte ventilatoren siden dekslet som beskytter lyset mot fett og damp er skadet.

Tilstandsrapport



Skadet deksel.

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svikt i fugemassen mellom kitchenbord og benkeplaten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugen mellom benkeplaten og kitchenboard må utbedres for å redusere risikoen for fuktsvelling.



Det er svikt i fugen mellom kitchenboard og benkeplaten.



Kjøkkeninnredningen.

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvisit

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Plastrørene er ikke montert som rør i rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett

Blandebatteriet på badet i leiligheten drypper.

Sammlestokkene til vannledningene er ikke i rør i rør-skap og er ikke plassert i rom med tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Blandebatteriet må utbedres for å stoppe lekkasjen.

Rørinstallasjonen må sikres mot lekkasje.

Ved en eventuell lekkasje kan det oppstå fuktskader på omkringliggende materialer/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drypping fra blandebatteriet på badet i leiligheten.



Samlestokk til vannledningene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

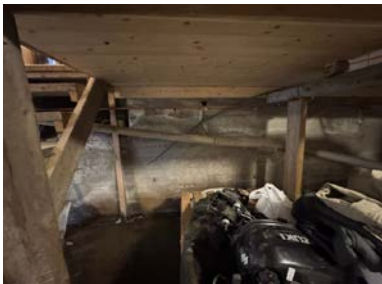
Det er påvist at det er langt mellom festene på avløpsrøret.

Konsekvens/tiltak

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

Lang avstand mellom festene til avløpsrør øker risikoen for fraglindning ved rørskjøter.

Tilstandsrapport



Det er langt mellom festene til avløpsrøret.



Det er langt mellom festene til avløpsrøret.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler å utføre service på varmepumpen.

Varmepumpeservice er viktig for å sikre optimal ytelse og levetid på varmepumpen.



Varmepumpe montert i stuen.

TG 2 Varmepumpe leilighet

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

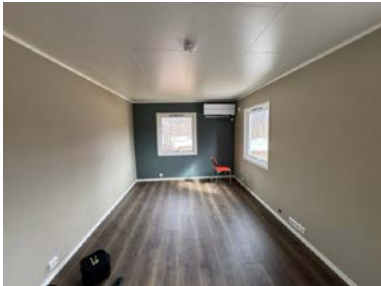
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler å utføre service på varmepumpen.

Varmepumpeservice er viktig for å sikre optimal ytelse og levetid på varmepumpen.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stuen i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Produksjonsår.

TG 1 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjelleren.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Det elektriske anlegget har to sikringsskap med automatsikringer. Rekvirent opplyser om nytt elektrisk anlegg inkludert nytt 3-fase anlegg enebolig og leilighet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



Sikringsskap i leiligheten.



Sikringsskapet i boligen.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Røykvarslere og håndslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Håndslukker.



Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrengning til rom under terreng. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring må monteres for å redusere fukttilgangen til grunnmuren.

Uten tilstrekkelig fuktsikring kan vann trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på både mur og innvendige overflater. Dette kan resultere i muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ikke utvendig fuktsikring på muren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekken kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekken og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbygging av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

Tilstandsrapport



Det er relativt flatt rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

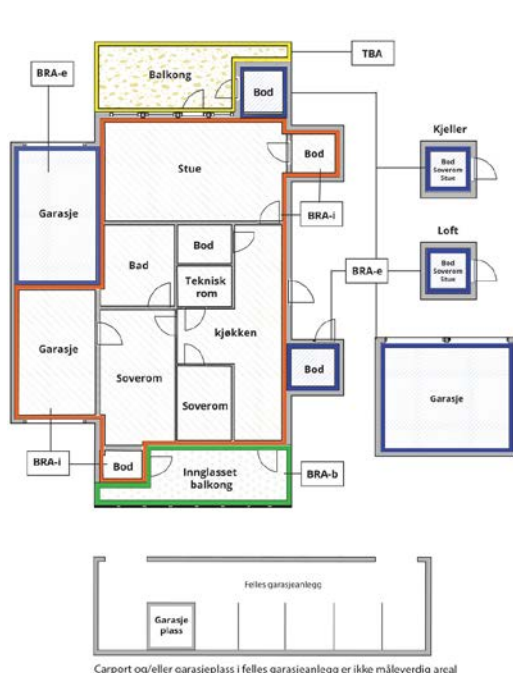
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
1. etasje	66			66	9
Leilighet 1. etasje	34			34	
Loft	51			51	
SUM	201				9
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Vindfang		
Leilighet 1. etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Huset og leiligheten har gjennomgått omfattende renovering i perioden 2020-2022 grunnet forsikringssak ang skadedyr.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjelleren, takhøyden er målt til ca 2 meter.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje			

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	151	50
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Grete Heimdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5520 BARDU	13	16		0	265567.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimdalveien 3

Hjemmelshaver

Heimdal Svanhild

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	Rapporten er ferdigstilt etter mottak av dokumentasjon på utførelse av våtrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TR1589>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250129	

Selger 1 navn
Nils Johan Mikalsen

Gateadresse	
Heimdalveien 3	

Poststed	Postnr
BARDU	9360

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1901250129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i bad. Alt innvendig renovert

Initialer selger: NJM

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad med belegg, våtromsplater og nytt VVS

Arbeid utført av

T Olsen Rør as og Schwenke Maler og Belegg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vites ikke, men forutsettes utført i forbindelse med legging av nytt gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye armaturer på begge bad, ny samlestock

Arbeid utført av

T Olsen Rør as, Bardufoss

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er påvist mangelfull drenering rundt grunnmur med den følge at fukt, og om våren tildels også litt vann, trenger inn i gulvnivå i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedret i forbindelse med totalrenovering i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye sikringsskap, automatsikringer, alt renovert i 2020

Arbeid utført av

Lien & Co as, 9360 Bardu

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250129

Tilleggs kommentar

Undertegnede har fullmakt fra alle 5 arvinger om gjennomføring av oppgjør i dødsbo, herunder salg av fast eiendom. Undertegnede har aldri bodd på eiendommen, har aldri eid denne og opplysninger gitt i dette dokument kommer fra 5 livsarvinger nevnt foran i dokumentet som hjemmelshavere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Johan Mikalsen	9f4f6009fbdcf96ee42897 e39287a292ab6851bf	19.06.2025 08:37:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250129

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKARDAL	Beregnet areal	265510.8
Etablert dato	04.11.1929	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.06.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	05.06.2025 16.06.2025	2025/1084		13/16 (-57), 13/17 (57)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	13/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.06.2022 15.07.2022	2021/1850		13/8, 13/16, 13/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	08.09.2020 07.12.2020	2019/824 19-043735RFA-JHAR		5416-Mnrvannmangler, 13/10, 13/16, 13/28, 13/57
Jordskifte Jordskifte	18.08.2020 08.12.2020	2019/824 19-043735RFA-JHAR		
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	13/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.02.2019 20.02.2019	18/2066		1922-Mnrmangler, 13/16, 13/55
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	04.10.2018 20.02.2019	18/2066	Tinglyst 28.02.2019	13/16 (-286,7), 13/55 (286,7) 1922-Mnrmangler
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.05.2015 24.06.2015	14/1700	Tinglyst 03.07.2015	1922-13/27 (-582), 13/50 (582) 13/10, 13/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.09.2013 05.03.2014	12/921 SVV 2012/043875		1922-Mnrmangler, 12/7, 13/10, 13/16, 13/36, 13/47, 13/57
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	18.09.2013 05.03.2014	12/921 SVV 2012/043875		13/10 (-1045,1), 13/16 (-2504,2), 13/36 (-1828,9), 13/57 (5378,1) 13/47
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.08.2013 19.08.2013	Sentralpunkt flyttet		13/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	19.08.2013 19.08.2013			1922-Mnrmangler, 13/16, 13/36, 13/57
Grensejustering Grensejustering	22.10.2008	1894A 46/05A		13/16 (159,8), 13/55 (-159,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.04.2003			13/16 (-2000), 13/51 (2000)
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	04.11.1991 07.12.2012			13/10 (-401,6), 13/16 (-198,9), 13/50 (600,4) 1922-13/27

Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	08.10.1991 04.03.2014	1922-Mnrmangler, 1922-13/27, 13/10, 13/16, 13/47, 13/48, 13/50
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.11.1981	13/16 (-1370), 13/48 (1370)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.07.1980	13/16, 13/47
Skylddeling Skylddeling	28.12.1964	13/16, 13/36
Skylddeling Skylddeling	28.05.1955	1922-13/27, 13/16
Skylddeling Skylddeling	07.02.1951	13/16 (-2240), 13/26 (2240)
Skylddeling Skylddeling	04.11.1929	13/10, 13/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7648782.26	637354.13	0	Ja	16381.3	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7648917.46	637157.46		Nei	236712.6	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7648628.6	637370.6	0	Nei	12416.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEIMDAL GRETE KRISTIN F010361*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	BJØRGAVEIEN 236 9310 9310 SØRREISA	Bosatt (B)
HEIMDAL VIDAR F030160*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	ROMNESVEGEN 37 3830 3830 ULEFOSS	Bosatt (B)
HEIMDAL TROND F030865*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	SUNDLIVEIEN 110 9325 9325 BARDUFOSS	Bosatt (B)
HEIMDAL BJARNE ARILD F221254*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	KVARTSVEIEN 23 1454 1454 FAGERSTRAND	Bosatt (B)
HEIMDAL TORSTEIN F240558*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	SKÅRERLIA 4 1473 1473 LØRENSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heimdalveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9360 BARDU	Kirkesogn	11031001 Bardu
Grunnkrets	103 Ala	Tettsted	
Valgkrets	1 SETERMOEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191292987		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1964
2	191292995		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300594950		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	21.10.2021
4	191293045		Annen landbruksbygning (249)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 191292987: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.07.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1964	29.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heimdalveien 3	H0102	13/16	0	0	0	0	
Bolig	Heimdalveien 3	H0101	13/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	2	92	0	92	0	0	0

2: Bygning 191292995: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	130
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		29.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	130	130	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---

3: Bygning 300594950: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 21.10.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	59
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1970	12.12.2016
Bygning revet/brent	21.10.2021	15.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

4: Bygning 191293045: Annen landbruksbygning (249), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

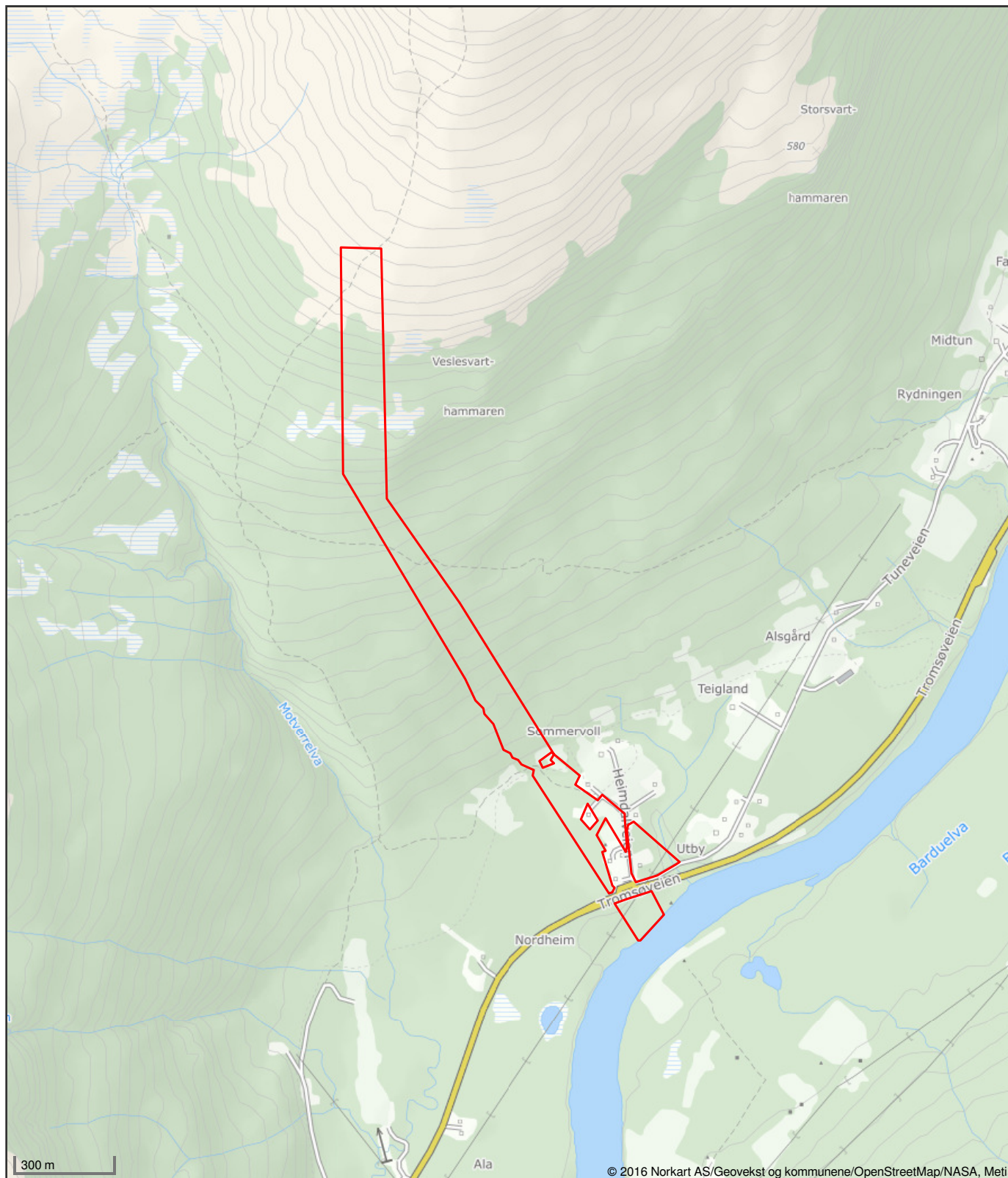
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		29.01.2009
Endre bygningsdata	08.12.2020	08.12.2020
Endre bygningsdata	08.12.2020	08.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/16	-	-	-	-	-

Oversiktskart for eiendom 5520 - 13/16//



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



Bardu kommune

Adresse: Postboks 401, 9365 Bardu

Telefon: 77 18 52 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimdalveien 3, 9360 BARDU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

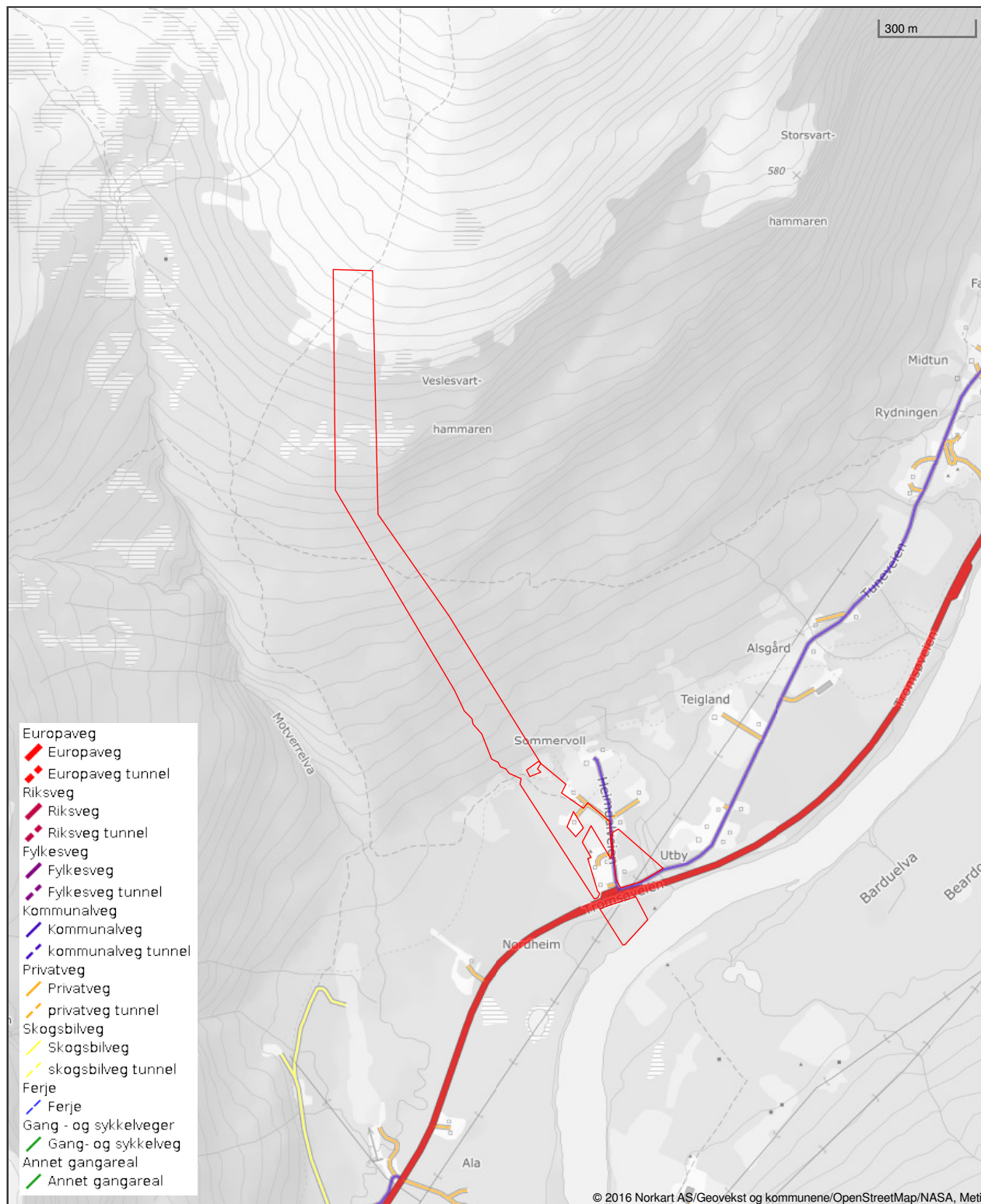
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K1922010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-30		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.11.2017		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5520/dokumenter/584/K1922010_Bestemmelser_Retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	237 030 m ²	
	Arealbruk	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende	
	Områdenavn	LNFR	
	Delareal	11 758 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510_12	
	Delareal	23 068 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	

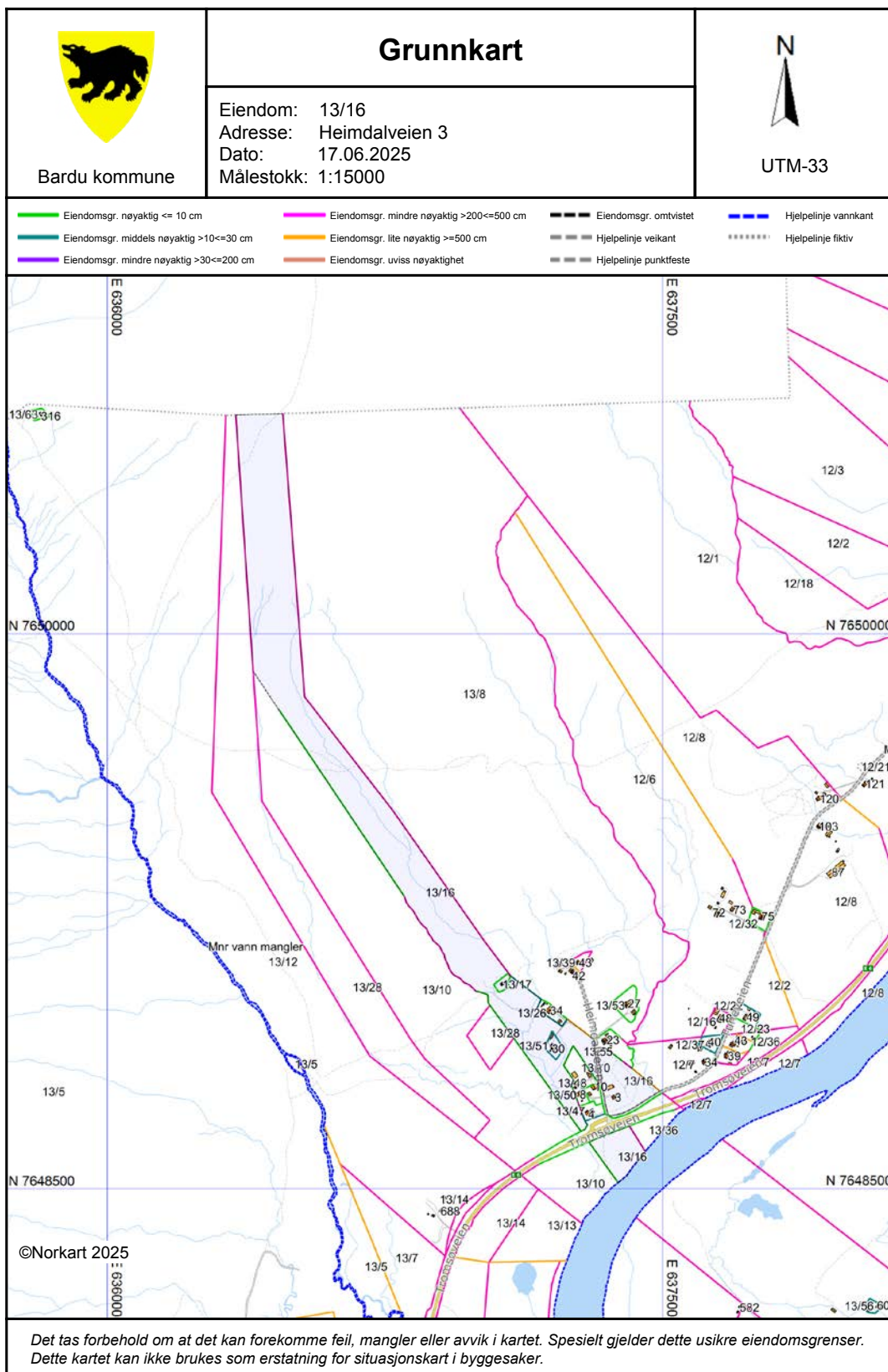
Delareal	3 798 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	28 480 m ²
Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn	SB_E10
Delareal	5 190 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn reindrift
KPHensynsonenavn	H520_6
Delareal	133 008 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

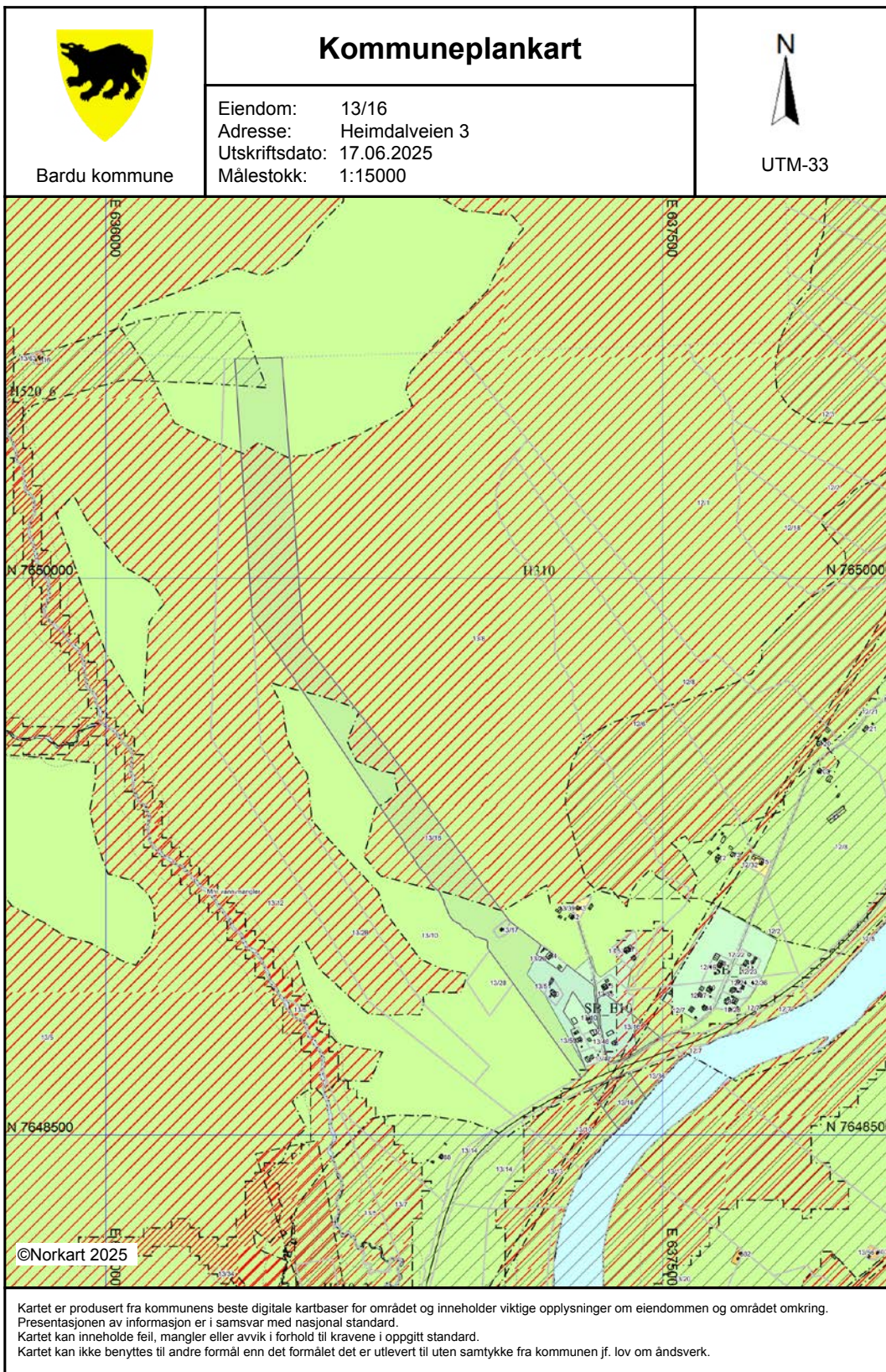


Vegstatuskart for eiendom 5520 - 13/16//



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





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Skytebane
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Forbudsgrense vassdrag

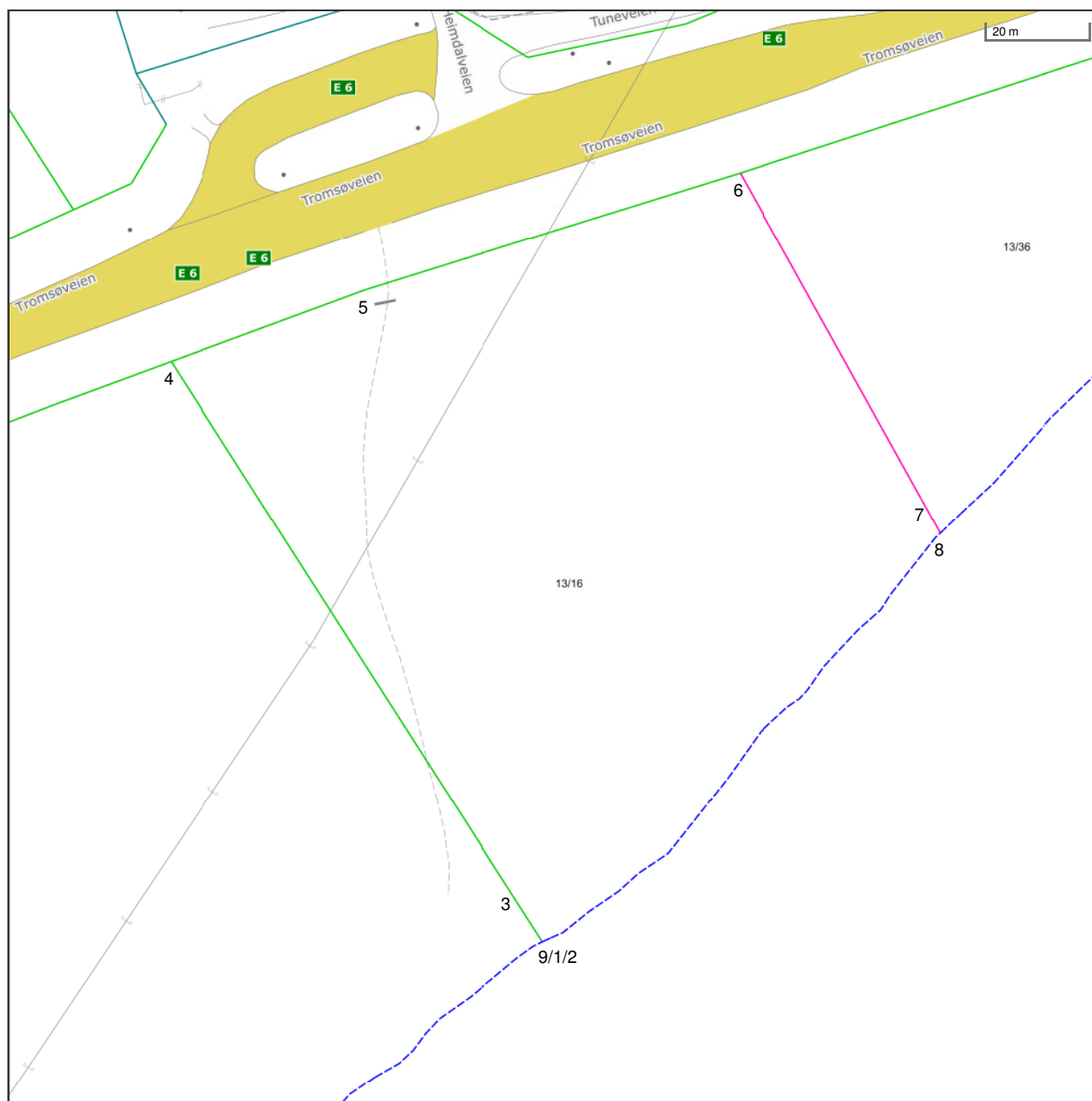
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn



Eiendomskart for eiendom 5520 - 13/16//

Teig 1 av 3



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

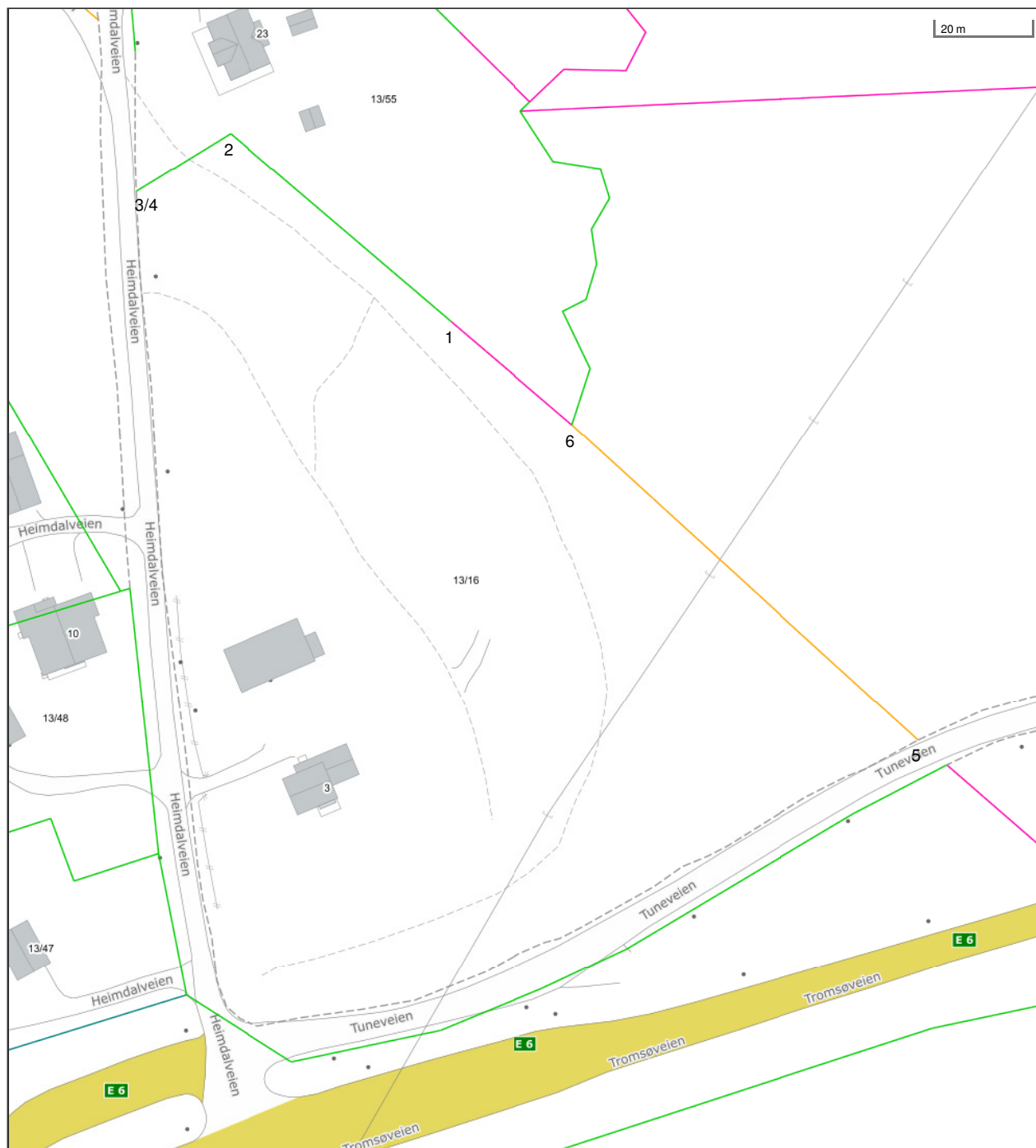
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal	12 416,90 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7648628,6	Øst	637370,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7648516,86	637378,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,79	
2	7648517,27	637378,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,50	
3	7648527,13	637371,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,17	
4	7648626,45	637299,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	122,56	
5	7648642,55	637336,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,59	
6	7648669,61	637409,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	77,16	
7	7648607,96	637448,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	72,97	
8	7648601,28	637452,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,90	
9	7648517,71	637380,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	111,43	

Teig 2 av 3 (hovedteig)



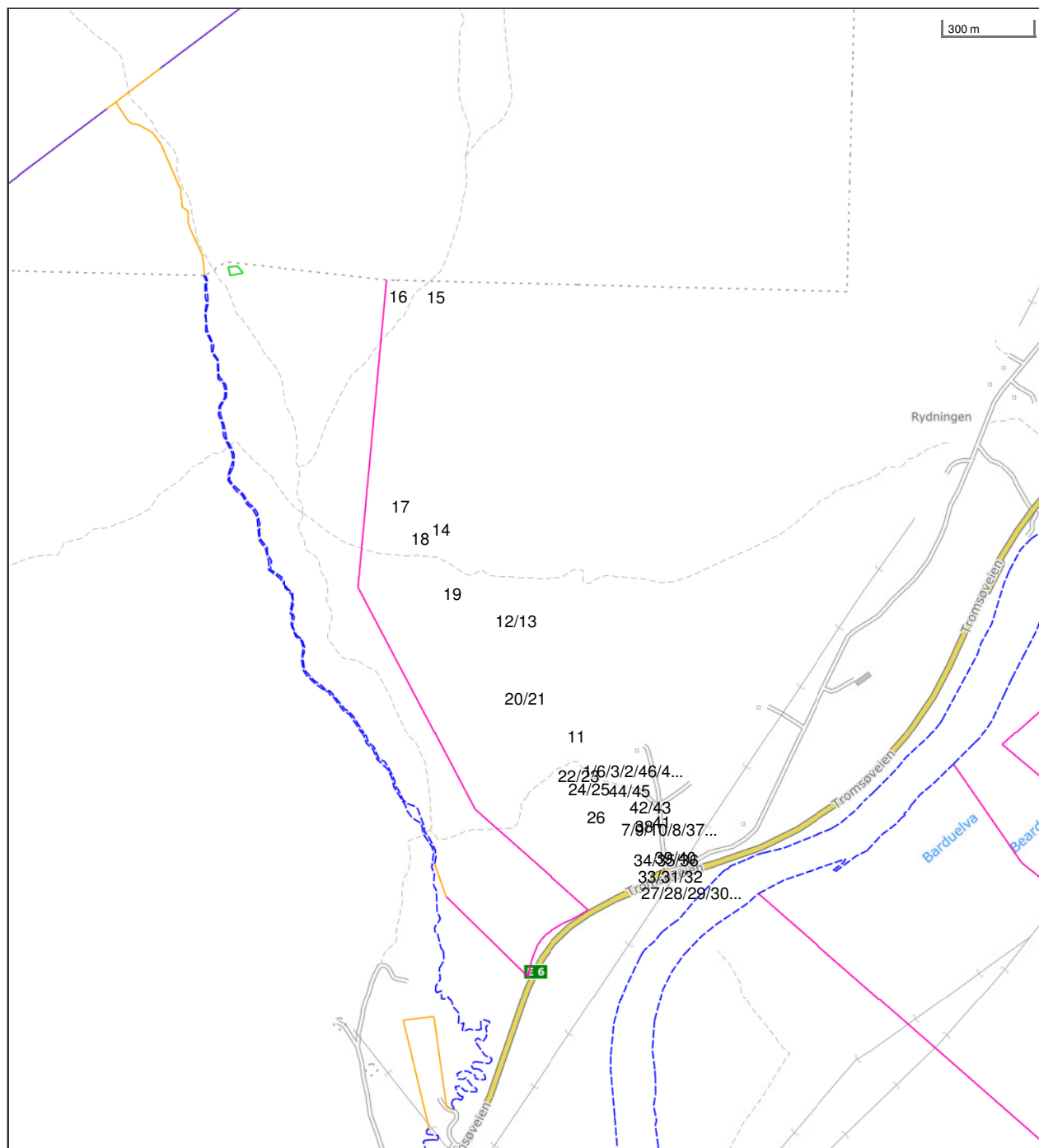
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt	
----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors	
----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør	
----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet	
----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering	
----- Eiendomsgr vannkant			

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal	16 381,30 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7648782,26	Øst	637354,13

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7648844,81	637390,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,94	
2	7648881,17	637343,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,99	
3	7648869,5	637326,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,49	
4	7648868,09	637324,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
5	7648763,72	637492,24	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	328,67	
6	7648824,85	637416,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	96,96	



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 --- Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal		236 712,60 m ²		Arealmerknad		Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7648917,46	Øst	637157,46
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	7649055,136	637079,264	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,28			
2	7649071,908	637088,234	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,02			
3	7649081,5408	637080,947564	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,08			
4	7649051,716	637043,073	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,21			
5	7649030,55	637056,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,11			
6	7649045,06	637087,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,54			
7	7648879,2	637180,59	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,58			
8	7648848,21	637211,44	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,73			
9	7648878,19	637232,15	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,44			
10	7648926,68	637200,74	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,77			
11	7649169,55	637017,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	118,12			
12	7649520,22	636771,49	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	428,41			
13	7649557,97	636742,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	47,68			
14	7649828,89	636532,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	342,83			
15	7650594,34	636473	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	767,74			
16	7650590,43	636345,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	127,10			
17	7649897,86	636393,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	694,17			
18	7649794,51	636462,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	124,58			
19	7649616,15	636582,72	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	215,00			
20	7649289,58	636801,61	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	393,14			
21	7649283,51	636804,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	6,56			
22	7649038,38	636990,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	318,32			
23	7649033,11	636995,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	6,95			
24	7649002,02	637028,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	55,24			
25	7648995,91	637032,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,56			
26	7648906,88	637096,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	109,87			
27	7648655,15	637278,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	310,65			
28	7648660,93	637289,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,44			
29	7648672,85	637296,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,43			
30	7648682,46	637289,64	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,56			

31	7648709,44	637279,45	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,84	
32	7648722,35	637274,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,80	
33	7648735,18	637269,75	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	13,71	
34	7648761,44	637259,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,06	
35	7648782,99	637251,73	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	23,03	
36	7648787,44	637262,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,04	
37	7648833,18	637232	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	55,21	
38	7648887,02	637257,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	59,63	
39	7648785,29	637325,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	122,32	
40	7648785,98	637327,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
41	7648903,01	637314,4	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpunkt (99)	117,83	
42	7648958,601	637241,812	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	91,43	
43	7648938,84	637227,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,15	
44	7648985,81	637159,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	83,40	
45	7649011,721	637171,591	5 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	28,80	
46	7649075,1	637088,52	13 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	104,49	



Bardu kommune

Adresse: Postboks 401, 9365 Bardu

Telefon: 77 18 52 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimdalveien 3, 9360 BARDU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 942,00 kr
Feiing	546,24 kr
Renovasjon	9 297,52 kr
Slam	2 768,76 kr
Vann	6 063,96 kr
Sum	20 618,48 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	647500 PROM	4.00	1/1	0 %	2 590,00 kr	1 295,00 kr
Vann årsgebyr fast	2 stk	1137.50	1/1	0 %	2 275,00 kr	1 137,50 kr
Vann gebyr areal	123 KVM	32.50	1/1	0 %	3 997,50 kr	1 998,75 kr
Renovasjonsgebyr husholdninger	2 BOENH	4990.00	1/1	0 %	9 980,00 kr	4 990,00 kr
Slam avvannet 4M3 tank	1 4m ³	2768.75	1/1	0 %	2 768,75 kr	1 384,38 kr
Feie-/tilsynsavgift pr fyringsanlegg	1 pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr	235,00 kr
				Sum	22 081,25 kr	11 040,63 kr

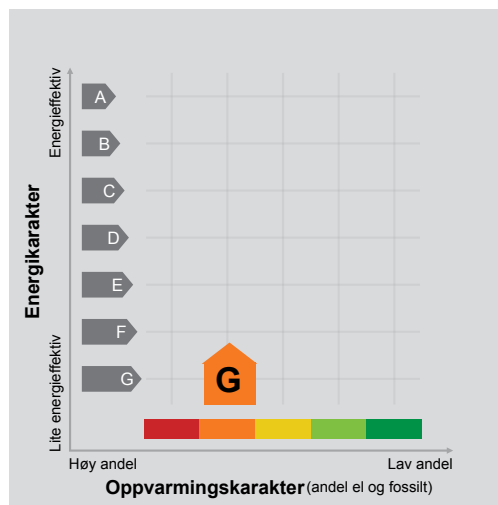
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

ENERGIATTEST



Adresse	Heimdalveien 3
Postnummer	9360
Sted	BARDU
Kommunenavn	Bardu
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191292987
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145151
Dato	10.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heimdalveien 3
9360 BARDU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre