Tuneveien 39, 9360 BARDU



PROPR.NO

Selger
Trine Hågbo
91745815

Prisantydning
1 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5520 Gnr. 12 Bnr. 28

Trivelig hus med stor tomt, snekkerverksted og naust. Turmuligheter i umiddelbar nærhet og flott utsikt.

PRISANTYDNING
kr 1 850 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 15 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
109kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
316kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

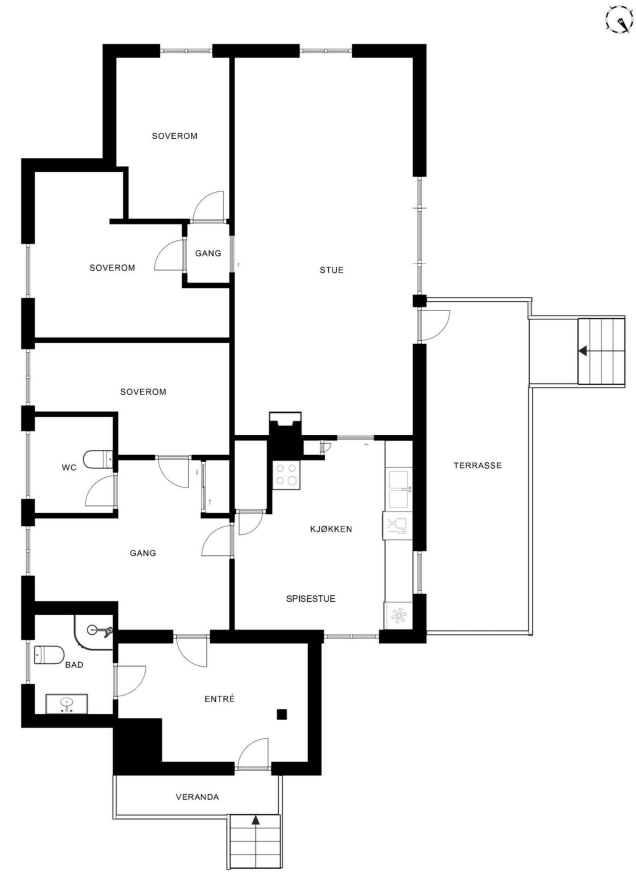
TOMTEAREAL
9 105kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1943



Lys og romslig stue med flott utsikt.



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



Romslig yttergang, totalrenovert 2021.





Romslig yttergang, totalrenovert 2021.



Nyoppusset bad med toalett og dusj. Plass til å sette inn toppmatet vaskemaskin.



Nyoppusset bad med toalett og dusj. Plass til å sette inn toppmatet vaskemaskin. Her også fjellutsikt til tannpussen.



Mellomgang med oppbevaringsmuligheter.



Mellomgang med oppbevaringsmuligheter.



Soverom nr 1. Utsikt til skog og fjell, samt verksted.



Soverom nr 1. Utsikt til skog og fjell, samt verksted.



Lite vaskerom med plass til både vaskemaskin, tørketrommel, toalett og vaskeservant.



Stort og hyggelig vintagekjøkken fra 70-tallet. God benkeplass og plass for spisebord. Flott utsikt til Storala, Tverrfjellet og Vesle Ala.



Stort og hyggelig vintagekjøkken fra 70-tallet. God benkeplass og plass for spisebord. Flott utsikt til Storala, Tverrfjellet og Vesle Ala.



Stort og hyggelig vintagekjøkken fra 70-tallet. God benkeplass og plass for spisebord. Flott utsikt til Storala, Tverrfjellet og Vesle Ala.



Stort og hyggelig vintagekjøkken fra 70-tallet. God benkeplass og plass for spisebord. Flott utsikt til Storala, Tverrfjellet og Vesle Ala.



Stort og hyggelig vintagekjøkken fra 70-tallet. God benkeplass og plass for spisebord. Flott utsikt til Storala, Tverrfjellet og Vesle Ala.



Lys stue med flott utsikt. Kortvegg i leire.



Lys stue med flott utsikt. Kortvegg i leire.



Nydelig utsikt til elv, skog og fjell fra stua.



Installert ny rentbrennende vedovn og piperehabilitering i 2024. Ny brannmur i 2025.



Lys stue med flott utsikt.



Lys stue med flott utsikt.



Soverom nr 2, hovedsoverom.



Soverom nr. 3, utsikt til elv, skog og fjell.



Hage med grønnsaks- og blomsterbed.



Stor hage.



Stort snekkerverksted med mange muligheter.



Stort snekkerverksted med mange muligheter.



Stort snekkerverksted med mange muligheter.



Innkjørsel med mulighet for å kjøre hele veien rundt huset og ut på veien igjen.

Om boligen

Hyggelig enebolig med stor tomt, eldre snekkerverksted, og elvetomt med naust. Yttergang og bad totalrenovert 2022, ellers alle flater i huset pusset opp. Heltregulv på alle soverom, ellers parkett i stue, kjøkken og gang, klikkvinyl i yttergang. Gjenstår en del renovering; bytte av kledning og vinduer, samt verandadekke. Fire nye vinduer følger med i salgsprisen.

Sjarmerende eldre snekkerverksted med mye plass og mange muligheter for bruk. Garasje, uthus og lekestue. Hage med blomster- og grønnsaksbed, bærbusker og trær, samt bålpanne og god tumleplass for barn. Rolig og trivelig nabolag.

Beliggenhet

Ligger landlig til på Tune, med flott utsikt til fjell, skog og Barduelva. 10 minutter fra Setermoen og 20 minutter fra Bardufoss. Begge disse tettstedene har butikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Turmuligheter i umiddelbar nærhet året rundt rett fra huset.

Annet

Fellesvisning lørdag 15.11 kl 12-14, mulig med visning etter avtale utenom dette.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
46 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

63 240 kr (Omkostninger totalt)

---

1 913 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Tuneveien 39, 9360 BARDU
BARDU kommune
gnr. 13,12, bnr. 36,28, snr. 0,0

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-2006 **Referansenummer:** GR1228

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 ca. 1.000tilstandsrapporter etter de “nye boligreglene”. Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. På befaringsdagen var det rim/is på taktekkingen. Av denne grunn er takkingen kun inspisert fra takot med stige fra to sider. Egenerklæringen opplyser at taktekkingen er skiftet høsten 2017, i tillegg er det er gjort arbeider på taket i2024 i forbindelse med skade.
Renner, nedløpsrør og pipebeslag av metall.
Bygningen er oppført med ukjent trekonstruksjon. Boligen ble oppført under andre verdenskrig, en periode med begrenset tilgang på byggematerialer. Erfaring tilsier at det i slike bygg ofte forekommer utradisjonelle løsninger, materialbruk og konstruksjonsmetoder. Ytterveggene har stående trepanel fra byggeåret. Deler av boligen har fått nyere kledning.
Bygningen har plassbygget takkonstruksjon utført som valmtak. Konstruksjonen er inspisert fra loftsluke på grunn av begrenset tilkomst. Det er gjennomført fuktmålinger i forbindelse med inspeksjonen. Loftet er isolert med sagflis, som var vanlig benyttet materiale på oppføringstidspunktet, men har dårlig isolerende effekt.
Bygningen har koblede vinduer med trerammer fra byggeåret. Vindusrammene er utført med utvendige hengsler og innvendig lukkemekanisme. Vindusglassene er enkle, og karmene er utvendig kledd og malt. Vindusløsningen representerer den konstruksjonsmetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Fire vinduer er senere utskiftet og har to-lags forseglede glass i lakkert ramme og karm. Dette gjelder vinduer på to soverom, badet og i stuen.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Det er bygget veranda på eksisterende grunnmur fra tidligere tilbygg. Verandadekket er fjernet som følge av vannansamling i grunnmuren. Konstruksjonen består nå av rekkverk, bjelkelag og metallplater montert mellom bjelkene for å redusere vanntilgangen til innsiden av grunnmuren.
Det er metalltrapp med tredekke til hovedinngangen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er i 1. etasje er oppgradert de senere år. Gulvene har parkett og laminat. Vegger og himlinger har malte flater. Overflater i kjelleren omtales under punktet rom under terreng.
Etasjeskillet består av trebjelkelag over krypkjeller og uoppvarmet kjeller. Det er gjort planhetsmåling i stuen og på kjøkkenet.
Etasjeskillere over krypekjeller uten inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Se punktet for krypekjeller for ytterligere informasjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong. Det er kun åpne betongflater i kjelleren.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har lav høyde, og det er derfor kun mulig å inspisere en mindre del under badet. Øvrige deler av krypkjelleren er ikke inspisert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Hjemmelshaver opplyser at det kan oppleves en udefinerbar lukt i boligen.
Det er funnet spor etter mus i kjelleren. Samtidig opplyser egenerklæringen om at det var mus i boligen ved ett spesielt tilfelle.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulvet og på veggen i dusjen. Øvrige vegger har baderomsplater. Rommet inneholder toalett, innrednign med servant og dusj bak dusjvegger. Rørleggerarbeid utført av Olsen Rør AS, flislegging utført av Midt-Troms Transport og Vaktmestertjenester AS. Eier har selv har selv byttet vindu og satt opp baderomsplater.

Vaskerom av ukjent alder. Det er vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggen. Rommet inneholder toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Rørene er ikke utført som rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Sikringsskapet står i gangen og har auomatsikrede kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i flatt terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

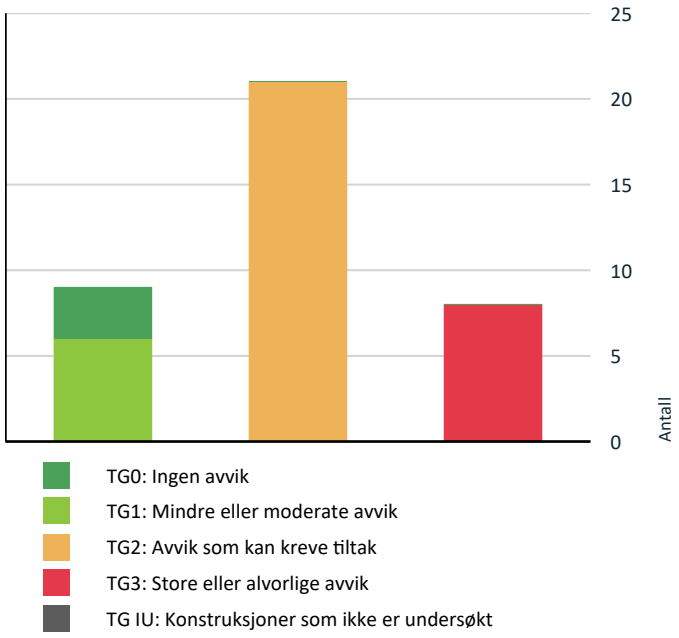
Manglende byggtegninger, 24.09.2025
Bardu kommune bekrefter at det ikke finnes bygningstegninger i arkiv for eiendommen Tuneveien 39

Brukstillatelse/ferdigattest 24.09.2025
Bardu kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i arkiv for eiendommen

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

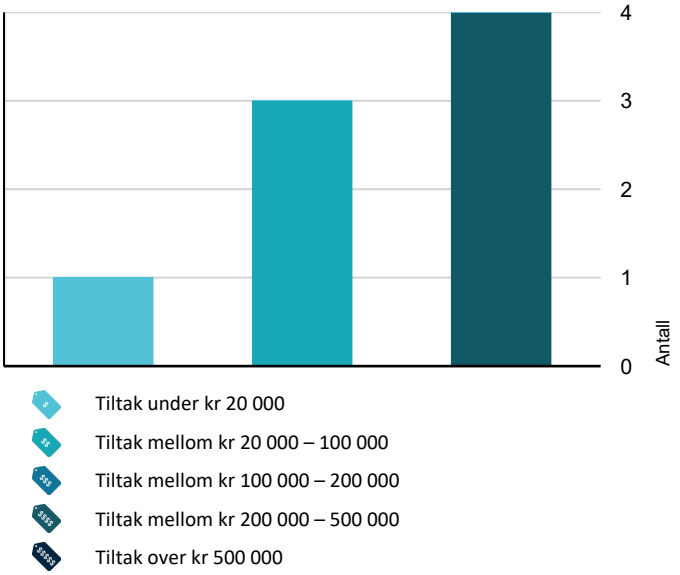
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med oppdraget er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er Trine Hågbo, hjemmelshaver.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert. Verdien fastsettes ved sammenligningsmetode.

Takstingeniør Anders Killie Solli er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.
Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene er gjort i henhold til Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg.
Værforhold ved befaring: Oppholdsvær
Temperatur ved befaring: –4 °C
Lysforhold: Normale lysforhold

Boligen var møblert, samtidig har boligen har vært ubebodd i lengre tid, noe som kan påvirke fuktmålinger og observasjoner.
Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen.
Rapporten er gyldig i 12 måneder og gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-kode på rapportens forside.

Spesifikke forbehold og forhold iht. §2
§2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det tas spesifikt forbehold om §2-9. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Taktekkingen var isdekket og utilgjengelig grunnet manglende takstige. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke med begrenset tilkomst. Skorsteinen over tak er ikke inspisert.
§2-14 Krypkjeller
Det tas spesifikt forbehold om §2-14. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. På grunn av lav etasjehøyde er krypkjelleren kun inspisert fra et lite område under badet. Øvrige deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelige uten fysiske inngrep i konstruksjonen.
§2-16 Grunnmur og fundamenter
Det tas spesifikt forbehold om §2-16. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Grunnmuren er ikke inspisert i nedfylte områder og det er ikke adkomst fra krypkjelleren. Fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan derfor ikke vurderes.
§2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester
Det tas spesifikt forbehold om §2-19. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på badet. Det er i tillegg utført egeninnsats på boligen som ikke er dokumentert. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt fagmessig utførelse.

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløpsrør er avsluttet med utkast over terreng på flere nedløpsrør. Det mangler i tillegg endelokk på enkelte takrenner. Dette fører til ukontrollert vannstrøm fra takrennen. Avvikene øker vannpåkjenningen mot fasader, drenering og grunnmur som igjen gir større fuktpåkjenning mot kjeller og krypekjeller.
Pipebeslaget er ikke tekket riktig inn i taktekkingen. Dette øker risiko for at vann kan drive inn i takkonstruksjonen.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Råteskader er observert i eksisterende trepanel, Dette er generelle observasjoner som finnes flere steder på boligen.

Ny kledning er ufagmessig montert. Vinduer er ikke omrammet, noe som vil kunne føre til vanninntrenging i veggkonstruksjonen bak kledningen. Det er ikke skiftet vindsperre i de områdene hvor kledningen er skiftet. Det anbefales at dette utbedres fullstendig ved neste tiltak.

Det har ikke vært mulig å vurdere konstruksjonsmetode eller byggematerialer. Dette medfører økt risiko for at ombygginger og vedlikehold kan bli mer kostbart, da det ikke nødvendigvis er benyttet standardløsninger og moduler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer fra byggeår Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, siden de kniper i karmen.
Omrammingsbordene går helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for råteskader i omrammingen til vinduene.
Det mangler oppbrett på vindusbeslagene, noe som gir økt risiko for vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Veranda Gå til side

Det er avvik:

Det mangler dekke på verandaen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens regelverk.
Før nytt dekke legges, må det sikres at vann ikke renner innenfor muren verandaen er oppført på.
Det har ikke vært mulig for oss å vurdere tilstand og forhold under metalltekkingen på grunn av manglende tilkomst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Sikringsskapet står i gangen og har auomatsikrede kurser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:

Hele rommet regnes som våtsone på grunn av rommets størrelse, under 4 m².
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Overgangen mellom baderomsplater og fliser, både på vegg og gulv, er ufagmessig utført. Det mangler korrekt overgangslist på veggen for å sikre tett overgang mellom materialene.
Det er tydelige tegn til ufagmessig montering og fuging av veggplatene i overgangen mellom sokkelflis og veggplater.
Baderomsplatene er montert av hjemmelshaver, som ikke er fagperson innen tømrerfaget eller våtromsarbeid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er feil utførelse av tettesjiktet på veggen gir stor risiko for lekkasjer til skjulte deler av konstruksjonen.
For å få dokumenterbar tett overgang mellom materialene på veggen må flisene i dusjnisjen fjernes. Det vil med stor sansynlighet også være nødvendig å fjerne fliser på gulvet.
Det er stor risiko forbunnet med fjerning av fliser siden dette ofte skader den underliggende smøremembranen. Vårt kostnadsestimat innebærer nytt tettesjikt på gulv og vegger, og nye overflater.
Det vil da også være mulig å oppnå korrekt fallforhold på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Blant annet på grunn av utettheter ved rørgjennomføringer.

Det er ikke tettesjikt på veggene. Gulv og vegger må derfor ikke utsettes for vann.

Det er ikke sluk i rommet.
Jeg hat gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, med kun mindre spalter i deler av takutstikket som gir lufting til konstruksjonen. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre medfører økt risiko for fuktinntrengning til takkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på materialene over tid.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipen.

Fuktmålinger i sperre ved pipen viser 9,1 vektprosent på befaringstidspunktet. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen, men måleresultatet må vurderes i sammenheng med årstiden, da det på befaringstidspunktet var relativt liten temperaturforskjell mellom oppvarmet bolig og utvendig. Målingene kan endres ved endret bruk av boligen og ved endrede temperaturforhold utvendig.

Utvendig > Vinduer fra 2020

Gå til side

Det er avvik:

Det mangler beslag og omramming på de nyinnsatte vinduene.

Manglende tetting rundt vinduene kan medføre at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan skade både konstruksjoner, vinduer og kledning.

Utvendig > Kjellerdør og balkongdør

Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Kjellerdøren er vanskelige å åpne/lukke.
Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er ca 80 cm høyt og har åpninger større enn kravet om at ingen åpninger skal være større enn 100mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca 26 mm i stuen og kjøkkenet.

Innvendig > Radon

Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Krypkjeller

Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til store deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler under badet.

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

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Målingene viser en relativ luftfuktighet på 75,2 % ved 9,2 °C, noe som gir et duggpunkt på om lag 5 °C. Fuktinnholdet i trevirket ble målt til 12,3 vektprosent. Verdiene vurderes som innenfor normalt nivå for et uoppvarmet rom med jord- eller betongdekke, og indikerer at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning i måleøyeblikket.

Det foreligger likevel risiko for endringer i fuktforholdene ved variasjoner i temperatur og væromslag. Ved perioder med økt fukttilgang, høyere grunnfukt eller begrenset ventilasjon kan relativ luftfuktighet øke, og duggpunktet kan da overskrides med kondens som resultat. Omvendt vil oppvarming eller tørrere luft senke relativ fuktighet og redusere risikoen.

Langsiktig stabilitet i fuktforholdene er avhengig av god ventilasjon, drenering og kontrollert fukttilførsel til rommet.

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 temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører kniper. Det anbefales at disse justeres.

Innvendig > Lukt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ved vår befaring opplever vi en udefinerbar lukt i boligen. Dette kan ha sammenheng med jorddunst fra krypekjelleren eller andre årsaker. Potensielle kjøpere anbefales å gjøre vurderinger av disse forholdene. Lukt er svært individuelt og oppleves forskjellig fra person til person.

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Det er funnet spor etter mus i kjelleren. Det har tidligere vært enkelte observasjoner av mus i boligen.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonen bør vurderes i sammenheng med eventuelle luktproblemer i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
I dag er berederen tilkoblet kontakt som ligger løst på gulvet. Se punkt for elektriske anlegg for ytterligere informasjon om tilkoblingen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er 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 dreneringen er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Redusert høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er fuktskader på innredningen.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:
Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1944

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Lo f

Taktekkingen er av pappshingel. På befaringsdagen var det rim/is på taktekkingen. Av denne grunn er takkingen kun inspisert fra takot med stige fra to sider. Egenerklæringen opplyser at taktekkingen er skiftet høsten 2017, i tillegg er det er gjort arbeider på taket i2024 i forbindelse med skade.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og pipebeslag av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløpsrør er avsluttet med utkast over terreng på flere nedløpsrør. Det mangler i tillegg endelokk på enkelte takrenner. Dette fører til ukontrollert vannstrøm fra takrennen. Avvikene øker vannpåkjenningen mot fasader, drenering og grunnmur som igjen gir større fuktpåkjenning mot kjeller og krypekjeller.
Pipebeslaget er ikke tekket riktig inn i taktekkingen. Dette øker risiko for at vann kan drive inn i takkonstruksjonen.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør, og endelokk bør monteres på takrenner for å unngå ukontrollert vannstrøm.
Pipebeslaget må tekkes korrekt inn i taktekkingen for å hindre vanninntrengning i takkonstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til økt fuktbelastning på fasader, drenering, grunnmur, kjeller og krypkjeller, samt økt risiko for vannskader i takkonstruksjonen.
Det må monteres godkjent takstige/adkomst til pipen. Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel på feil avslutning av ett nedløsrør


Manglende endelokk på takrenne

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med ukjent trekonstruksjon. Boligen ble oppført under andre verdenskrig, en periode med begrenset tilgang på byggematerialer. Erfaring tilsier at det i slike bygg ofte forekommer utradisjonelle løsninger, materialbruk og konstruksjonsmetoder. Ytterveggene har stående trepanel fra byggeåret. Deler av boligen har fått nyere kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råteskader er observert i eksisterende trepanel, Dette er generelle observasjoner som finnes flere steder på boligen.

Ny kledning er ufagmessig montert. Vinduer er ikke omrammet, noe som vil kunne føre til vanninntrenging i veggkonstruksjonen bak kledningen. Det er ikke skiftet vindsperre i de områdene hvor kledningen er skiftet. Det anbefales at dette utbedres fullstendig ved neste tiltak.

Det har ikke vært mulig å vurdere konstruksjonsmetode eller byggematerialer. Dette medfører økt risiko for at ombygginger og vedlikehold kan bli mer kostbart, da det ikke nødvendigvis er benyttet standardløsninger og moduler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vår klare anbefaling er at all kledning på boligen skifte, også den nymonterte. På denne måten vil det være mulig å montere ny vindsperre og eventuelt prosjektere isolering av boligen. De skader som er påvist på dagens kledning, både ny og gammel, øker sjansen for at det oppstår skader i bakenforliggende deler av konstruksjonen.

Manglende kunnskap om konstruksjonsmetode og materialbruk medfører økt usikkerhet og risiko for uforutsette kostnader ved fremtidige ombygginger og vedlikehold, da det kan være benyttet utradisjonelle løsninger. Videre undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Feil avslutning av ny kledning rundt vinduer


Eksempel på råteskader i opprinnelig kledning.


Det er benyttet feil vindsperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har plassbygget takkonstruksjon utført som valmtak. Konstruksjonen er inspisert fra loftsluke på grunn av begrenset tilkomst. Det er gjennomført fuktmålinger i forbindelse med inspeksjonen. Loftet er isolert med sagflis, som var vanlig benyttet materiale på oppføringstidspunktet, men har dårlig isolerende effekt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, med kun mindre spalter i deler av takutstikket som gir lufting til konstruksjonen. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre medfører økt risiko for fuktinntrengning til takkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på materialene over tid.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipen.

Fuktmålinger i sperre ved pipen viser 9,1 vektprosent på befaringstidspunktet. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen, men måleresultatet må vurderes i sammenheng med årstiden, da det på befaringstidspunktet var relativt liten temperaturforskjell mellom oppvarmet bolig og utvendig. Målingene kan endres ved endret bruk av boligen og ved endrede temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for å redusere risiko for fukttilgang til kaldt loft fra oppvarmet del av boligen. Det må ikke gjøres tiltak uten at tiltakene sees i sammenheng med helheten i konstruksjonen. Vi anbefaler at det gjøres en helhetlig prosjektering av takkonstruksjonen slik at ventilering, isolasjon og dampsperre blir riktig utført.

Fuktmerker i taktro og sperre ved pipen bør følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling av skader.

Kaldt loft må inspiseres jevnlig samt at fuktmålinger bør gjentas ved endrede temperaturforhold eller bruksmønster, da måleresultatene kan variere og skjulte skader kan oppstå over tid og med endret bruk.



Oversikt på lpftet



Fuktmåling på loftet

TG 2 Vinduer fra 2020

Fire vinduer er senere utskiftet og har to-lags forseglede glass i lakkert ramme og karm. Dette gjelder vinduer på to soverom, badet og i stuen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler beslag og omramming på de nyinnsatte vinduene.

Manglende tetting rundt vinduene kan medføre at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan skade både konstruksjoner, vinduer og kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres beslag og omramming på de nyinnsatte vinduene for å sikre tilstrekkelig tetting. Dette må sees i sammenheng med tiltaket hvor det anbefales nymontering av kledning.

Manglende tetting rundt vinduene kan føre til at vann trenger inn bak kledningen, noe som kan skade både konstruksjoner, vinduer og kledning.

Tilstandsrapport



Feil innesttingsdetaljer på vinduer



Feil innesttingsdetaljer på vinduer

TG 3 Vinduer fra byggeår

Bygningen har koblede vinduer med trerammer fra byggeåret. Vindusrammene er utført med utvendige hengsler og innvendig lukkemekanisme. Vindusglassene er enkle, og karmene er utvendig kledd og malt. Vindusløsningen representerer den konstruksjonsmetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, siden de kniper i karmen.
Omrammingsbordene går helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for råteskader i omrammingen til vinduene.
Det mangler oppbrett på vindusbeslagene, noe som gir økt risiko for vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være hensiktsmessig å skifte alle vinduer i boligen som er fra byggeår. Det vil da kunne oppnås bedre bokomfort og energieffektivitet i boligen. VEd skifte av vinduer må det også monteres nye beslag.

Om dette ikke gjøres anbefaler vi at vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Omrammingsbordene bør kappes slik at det er tilstrekkelig avstand til beslaget, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i endeveden.

Det må etableres oppbrett på vindusbeslagene for å hindre vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering på vindusglass, da dette kan føre til fuktskader i treverket.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller utskiftes for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og varmetap.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på skader på vinduer fra byggeår



Eksempel på skader på vinduer fra byggeår

TG 2 Kjellerdør og balkongdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Kjellerdøren er vanskelige å åpne/lukke.
Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljer for å sikre korrekt funksjon og tetthet.
Kjellerdøren bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og unngå ytterligere slitasje.
Værslitte karmer og sprekker i trevirket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktskader, råte og redusert levetid på dørene. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Veranda

Det er bygget veranda på eksisterende grunnmur fra tidligere tilbygg. Verandadekket er fjernet som følge av vannansamling i grunnmuren.
Konstruksjonen består nå av rekkverk, bjelkelag og metallplater montert mellom bjelkene for å redusere vanntilgangen til innsiden av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dekke på verandaen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens regelverk.
Før nytt dekke legges, må det sikres at vann ikke renner innenfor muren verandaen er oppført på.
Det har ikke vært mulig for oss å vurdere tilstand og forhold under metalltekkingen på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres nytt dekke på verandaen for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. Dagens løsning gir stor risiko for personskader.
Rekkverket bør heves for å tilfredsstille dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker.
Før nytt dekke monteres, må det gjennomføres tiltak for å hindre at vann renner inn mot grunnmuren, for å unngå fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Oversikt veranda

TG 2 Utvendige trapper

Det er metalltrapp med tredekke til hovedinngangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er ca 80 cm høyt og har åpninger større enn kravet om at ingen åpninger skal være større enn 100mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden bør økes samtidig må åpninger i rekkverker minimeres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.
Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i 1. etasje er oppgradert de senere år. Gulvene har parkett og laminat. Vegger og himlinger har malte flater. Overflater i kjelleren omtales under punktet rom under terreng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av trebjelkelag over krypkjeller og uoppvarmet kjeller. Det er gjort planhetsmåling i stuen og på kjøkkenet.
Etasjeskillere over krypekjeller uten inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Se punktet for krypekjeller for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca 26 mm i stuen og kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Vi anbefaler at forholdet vurderes i sammenheng med tilstanden i krypkjelleren og de anbefalinger som gis der, for å unngå økt risiko for følgeskader eller forverring av skjevhetene over tid.

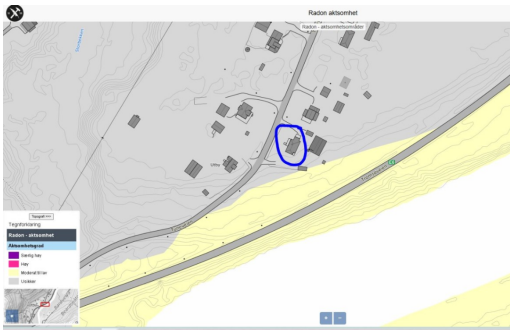
TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 usikker radonforekomst.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Det er kun åpne betongflater i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak i kjelleren basert på våre observasjoner, ut over at det anbefales jevnlig kontroll av kjelleren for å følge utviklingen.

Det bør ikke lagres fuktutsatt innbo eller materialer i kjelleren slik den fremstår i dag.

Potensielle kjøpere anbefales å overvåke fuktnivået, og dersom det oppstår endringer med økt fukt, må tiltak iverksettes for å redusere fuktnivået.

Høyt fuktnivå kan påvirke trevirke og annet organisk materiale, og medføre risiko for sopp- og råteskader.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har lav høyde, og det er derfor kun mulig å inspisere en mindre del under badet. Øvrige deler av krypkjelleren er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til store deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler under badet.

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

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Målingene viser en relativ luftfuktighet på 75,2 % ved 9,2 °C, noe som gir et duggpunkt på om lag 5 °C. Fuktinnholdet i trevirket ble målt til 12,3 vektprosent. Verdiene vurderes som innenfor normalt nivå for et uoppvarmet rom med jord- eller betongdekke, og indikerer at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning i måleøyeblikket.

Det foreligger likevel risiko for endringer i fuktforholdene ved variasjoner i temperatur og væromslag. Ved perioder med økt fukttilgang, høyere grunnfukt eller begrenset ventilasjon kan relativ luftfuktighet øke, og duggpunktet kan da overskrides med kondens som resultat. Omvendt vil oppvarming eller tørrere luft senke relativ fuktighet og redusere risikoen.

Langsiktig stabilitet i fuktforholdene er avhengig av god ventilasjon, drenering og kontrollert fukttilførsel til rommet.

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 temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre adkomst til krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og oppfølging av tilstanden.

Det bør monteres jorddekke (plast) mot grunnen for å redusere fukttilførselen til konstruksjonen.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, og det anbefales å kontrollere ventilasjon og drenering for å sikre stabile forhold.

Vær oppmerksom på at krypkjellere generelt har økt risiko for fukt- og råteskader, og at manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages i tide. Videre undersøkelser bør utføres av fagkyndige jevnlig og ved den minste mistanke om endrede forhold.

Tilstandsrapport



Delen av krypekjelleren som kan inspiseres

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører kniper. Det anbefales at disse justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre normal funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Lukt

Hjemmelshaver opplyser at det kan oppleves en udefinerbar lukt i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved vår befaring opplever vi en udefinerbar lukt i boligen. Dette kan ha sammenheng med jorddunst fra krypekjelleren eller andre årsaker. Potensielle kjøpere anbefales å gjøre vurderinger av disse forholdene. Lukt er svært individuelt og oppleves forskjellig fra person til person.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lukten, for eksempel ved å inspisere krypkjeller og andre mulige kilder.

Konsekvensen av å ikke avklare årsaken til lukten kan være at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer forblir uoppdaget, noe som kan medføre helsemessige ulemper eller økte utbedringskostnader på sikt.

TG 2 Mus

Det er funnet spor etter mus i kjelleren. Samtidig opplyser egenerklæringen om at det var mus i boligen ved ett spesielt tilfelle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er funnet spor etter mus i kjelleren. Det har tidligere vært enkelte observasjoner av mus i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulvet og på veggen i dusjen. Øvrige vegger har baderomsplater. Rommet inneholder toalett, innrednign med servant og dusj bak dusjvegger. Rørleggerarbeid utført av Olsen Rør AS, flislegging utført av Midt-Troms Transport og Vaktmestertjenester AS. Eier har selv har selv byttet vindu og satt opp baderomsplater.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Hele rommet regnes som våtsone på grunn av rommets størrelse, under 4 m².
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, og løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Overgangen mellom baderomsplater og fliser, både på vegg og gulv, er ufagmessig utført. Det mangler korrekt overgangslist på veggen for å sikre tett overgang mellom materialene.
Det er tydelige tegn til ufagmessig montering og fuging av veggplatene i overgangen mellom sokkelflis og veggplater.
Baderomsplatene er montert av hjemmelshaver, som ikke er fagperson innen tømrerfaget eller våtromsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer på vindu/dør i våtsonen, og uegnede løsninger eller byggematerialer bør skiftes ut for å unngå fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplater og fliser, både på vegg og gulv, må utbedres med korrekt overgangslist for å sikre tett overgang mellom materialene. Dette vil ikke være mulig uten å fjerne eksisterende overflater på veggene.

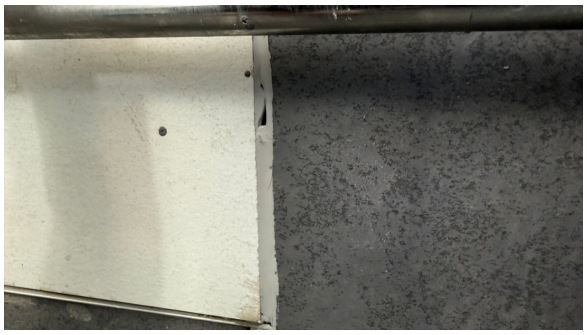
Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, vil dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales at veggplater og tettesjikt utbedres.

Det er angitt estimat under 20.000kr, dette er kun et rapportteknisk tall. Kostnadsestimatet for avviket er gitt under punktet Sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feil overgang mellom baderomsplater og fliser. Løsningen gir stor risiko for utettheter.



Ufagmessig arbeider med flis og baderomsplater og overgang mellom disse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

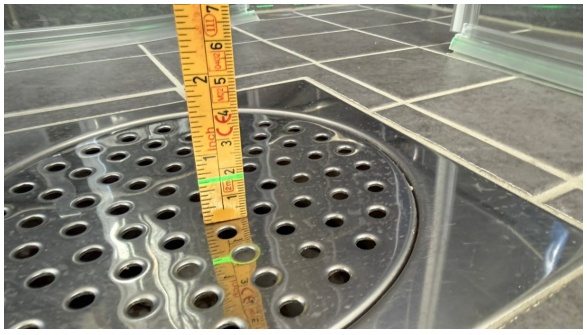
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm fra døren. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Redusert høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og økning av høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje og fuktskader i våtrommet.
I forbindelse med avviket på veggen er det også tatt høyde for at overfangen mellom gulvet og veggen må utbedres. Det vil derfor være hensiktsmessig å se veggoverflater, gulvoverflate og membran sammen.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet. På veggene utenfor dusjsonen er det baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er feil utførelse av tettesjiktet på veggen gir stor risiko for lekkasjer til skjulte deler av konstruksjonen. For å få dokumenterbar tett overgang mellom materialene på veggen må flisene i dusjnisjen fjernes. Det vil med stor sansynlighet også være nødvendig å fjerne fliser på gulvet.
Det er stor risiko forbunnet med fjerning av fliser siden dette ofte skader den underliggende smøremembranen. Vårt kostnadsestimat innebærer nytt tettesjikt på gulv og vegger, og nye overflater. Det vil da også være mulig å oppnå korrekt fallforhold på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er feil utførelse av tettesjiktet på veggen, noe som gir stor risiko for lekkasjer til skjulte deler av konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, da vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel fra bruksvann eller lekkasjevann.

For å oppnå dokumenterbar tett overgang mellom materialene på veggen, må flisene i dusjnisjen fjernes. Det vil med stor sannsynlighet også være nødvendig å fjerne fliser på gulvet. Det er betydelig risiko for at fjerning av fliser kan skade den underliggende smøremembranen.

Vårt kostnadsestimat innebærer nytt tettesjikt på gulv og vegger, samt nye overflater. Det vil da også være mulig å oppnå korrekt fallforhold på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av innredningen for å hindre videre utvikling av fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert levetid og funksjon på innredningen, samt økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte fra badet gjennom ytterveggen. Det er ikke tilluft fra varm del av boligen til badet..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan over tid føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for mugg- og soppdannelse, spesielt på steder med begrenset luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i veggen mot badet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom av ukjent alder. Det er vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggen. Rommet inneholder toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Blant annet på grunn av utettheter ved rørgjennomføringer.

Det er ikke tettesjikt på veggene. Gulv og vegger må derfor ikke utsettes for vann.

Det er ikke sluk i rommet.
Jeg hat gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og røropplegg, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt og fravær av sluk medfører risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt følgeskader på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og hindre videre skadeutvikling.

Fuktskjolder i overflatene kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneluft og opphopning av matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Rørene er ikke utført som rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonen bør vurderes i sammenheng med eventuelle luktproblemer i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i alle rom med mangelfull ventilasjon, og ventilasjonsløsningen bør vurderes i sammenheng med eventuelle luktproblemer i boligen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt ubehagelig lukt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjelleren.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
I dag er berederen tilkoblet kontakt som ligger løst på gulvet. Se punkt for elektriske anlegg for ytterligere informasjon om tilkoblingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

TG 3 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 skjult og åpen installasjon. Sikringsskapet står i gangen og har auomatsikrede kurser.

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.
   1943

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?
   Ja

   Dato: 21.08.2009
   Beskrivelse: Samsvarserklæring fra Bardu Elektro for Tuneveien 39, utstedt til Svein Utby. Dokumentet bekrefter at planlegging og utførelse av elektrisk installasjon (nytt inntak som jordkabel, ny sikringsfordeler med jordfeilautomater, omlegging av installasjon på kjøkken, ekstra stikk i stue og bad, samt utbedringer etter el-tilsynsrapport) er utført i henhold til sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?

Tilstandsrapport

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, det er løse ledninger og kontakter i boligen samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Eksempel på løs kabel/kontakt

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

De t e er en forenklet kontroll begrenset t l de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer t l disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. De t e kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av o f entlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse t l å gi slik veiledning eller lov t l å foreta en slik kontroll.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rekvirent opplyser at dreneringen er skiftet på disen mot Tuneveien i 2019. Forøvrig er dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:
• Det er 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 dreneringen er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av hele grunnmuren og vurderes utskifting eller oppgradering av dreneringen, da dagens løsning sannsynligvis er utilstrekkelig på grunn av alder.

Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur er økt risiko for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Bygninger på eiendommen

Verksted



Anvendelse

Byggeår
1946

Kommentar

Standard

Vedlikehold
Eldre verksetdbygning oppført i mur og trekonstruksjon. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Ytterligere undersøkelser angående bygningens tilstand og vedlikeholdsbehov må undersøkes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar

Standard

Vedlikehold
Garasje oppført i trekonstruksjon. Bygningen har vedlikeholdsbehov. Ytterligere undersøkelser angående bygningens tilstand og vedlikeholdsbehov må undersøkes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust

Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Naustet er ikke besiktiget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/109 m²

Enebolig: 4 Bod, Vindfang, Bad, Gang, Vaskerom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Verksted, Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 178 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering
Dette er en forholdsvis stor eiendom bestående av to parseller. På hoveddelen er det oppført enebolig, garasje og verksted. Det er plen og trafikkarealer. Bygningsmassen har generelt stort vedlikeholdsbehov og behov for ytterligere undersøkelser av enkelte deler.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Spongaveien 8 ,9360 BARDU 91 m²	1959	2 sov	16-01-2024	1 600 000	**1 450 000**		1 450 000	**15 934**
2	Elvegata 15 ,9360 BARDU 150 m²	1963	1 sov	17-08-2022	2 500 000	**2 350 000**		2 350 000	**14 242**
3	Storbekkveien 11 ,9360 BARDU 44 m²	1970	1 sov	22-02-2023	700 000	**625 000**		625 000	**14 205**
4	Skolegata 15 ,9360 BARDU 104 m²	1962	4 sov	02-07-2025	2 290 000	**2 100 000**		2 100 000	**13 291**
5	Tuneveien 39 ,9360 BARDU 113 m²	1943	2 sov	30-05-2019	1 020 000	**1 500 000**		1 500 000	**13 274**
6	Skolegata 21 ,9360 BARDU 140 m²	1962	3 sov	18-11-2024	1 950 000	**2 200 000**		2 200 000	**10 628**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.		15 301
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 650 000**

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.		**400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**40 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 090 000**

Tomteverdi

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

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

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

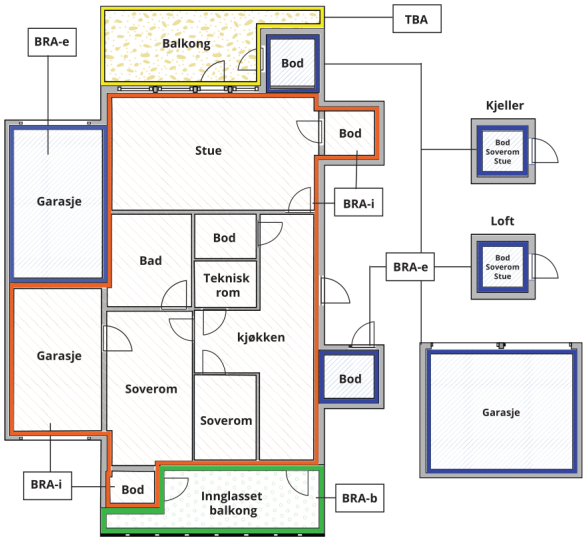
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		29		29	
1. etasje	109			109	
SUM	**109**	**29**			
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Manglende byggtegninger, 24.09.2025
Bardu kommune bekrefter at det ikke finnes bygningstegninger i arkiv for eiendommen Tuneveien 39

Brukstillatelse/ferdigattest 24.09.2025
Bardu kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i arkiv for eiendommen

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene på de to soverommene mot sør-øst har for liten åpning for å være godkjent som rømningsvei.

Verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		160		160	
SUM		**160**			
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Naust

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	31
Verksted	0	0
Garasje	0	0
Naust	0	0

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Trine Hågbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5520 BARDU	13	36	0	0	6518.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Einarsson Harald, Hågbo Trine

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5520 BARDU	12	28		0	2587.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tuneveien 39

Hjemmelshaver
Einarsson Harald, Hågbo Trine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Opplysninger fra Bardu Kommune 24.09.25 opplyser om kommunalt vanntilførsel. Det er private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplysninger fra Bardu Kommune 24.09.25 opplyser om offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen Tuneveien 39 omfattes av flere plandokumenter og kartgrunnlag som beskriver gjeldende og foreslått arealbruk. Ifølge kommuneplanens arealdel for Bardu kommune (2018–2030) er eiendommen avsatt til «spredt boligbebyggelse» (SB_E9). Dette innebærer at området er regulert for boligformål med tilhørende infrastruktur og begrenset grad av fortetting.

Reguleringsplankart og kommuneplankart viser arealformål, hensynssoner og eventuelle restriksjoner som gjelder for eiendommen. Kartene er produsert fra kommunens digitale kartbaser og følger nasjonal standard, men det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler. Det foreligger også forslag til reguleringsplan for eiendommen, med detaljerte kartutsnitt og tegnforklaring.

Planrapporten bekrefter at gjeldende plan er K1922010 Kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 09.11.2017. Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for eiendommen, og det er heller ikke registrert bygningstegninger.

Oppsummert er Tuneveien 39 regulert til boligformål, og det finnes både gjeldende og foreslåtte reguleringsplaner som gir rammer for videre bruk og utvikling av eiendommen. Eventuelle tiltak må tilpasses de bestemmelser og hensyn som fremgår av kommuneplanen og reguleringskartene.

Om tomten

Eiendommen består av to parseller. Hoveddelen er bebygget med enebolig, garasje, verksted og saghus. Ved Barduelva er det en parsell med naust.

Dokumenter

Påbegynt egenerklæring versjon 2.docx
Dato: 08.10.2025
Beskrivelse: Egenerklæring ved salg (selger: Trine Hågbo). Opplyser om tidligere fukt/lukt og tiltak (drenering 2019, ventilasjon, nye gulv), totalrenovert bad 2021, takarbeid 2017/2024, mus påvist i perioden 2020–2021, samt gjenstående arbeid.

Kommunale gebyrer.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Sammenstilling av kommunale gebyrer for 2024 (sum 14 251,44 kr) og prognose for 2025 (sum 15 301,63 kr) for Tuneveien 39.

Kommuneplankart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Kartutsnitt fra kommuneplanen (1:2000) for 12/28, Tuneveien 39, med formål/ hensynssoner og tegnforklaring.

Manglende byggtegninger.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Bardu kommune bekrefter at det ikke finnes bygningstegninger i arkivet for eiendommen (EM §6 7).

Matrikkelrapport.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Eiendomsdata for 12/28: areal 2 587,4 m², eiere Harald Einarsson og Trine Hågbo (1/2 hver). Registrerte bygg: enebolig (tatt i bruk 01.06.1944, BRA 105), garasje/uthus (1946), verksted (1952), garasje (1959).

Områdeanalyse.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Norkart-områdeanalyse (99 datasett). Treff bl.a. på kvikkleire-aktsomhet, dyrkbar jord, radon (moderat–lav), reindrift, støy fra veg, vannforekomster og vernskog.

Oversiktskart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Oversiktskart for eiendom 5520 12/28 ved Tuneveien 39 med nærliggende infrastruktur.

Planrapport.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Planopplysninger: gjeldende kommuneplan K1922010 (ikraft 09.11.2017). Arealbruk for eiendommen: Spredt boligbebyggelse (SB_E9).

Reguleringsplanforslag.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Kartforslag (1:1000) for reguleringsplan knyttet til 12/28, Tuneveien 39; tegnforklaring følger.

Brukstillatelse_ferdigattest.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Bardu kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i arkiv for eiendommen (EM §6 7).

Eiendomskart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Kart med areal (2 587,40 m²), representasjonspunkt (EUREF89 UTM33: N 7648856,03 / Ø 637681,23) og detaljerte grensepunkter/linjer.

Grunnkart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Grunnkart (1:1000) for 12/28 som viser grenser, nøyaktighetsklasser og nærliggende veger/vannkanter.

Reguleringsplankart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Reguleringsplankart (1:1000) for 12/28 med tegnforklaring; produsert fra kommunens databaser.

Vegstatuskart.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Vegstatuskart ved Tuneveien 39: klassifiserte veger (E veg, riks , fylkes , kommunal , privat) og gang-/sykkelveger.

Vann og avløp.pdf
Dato: 24.09.2025 (utskrift)
Beskrivelse: Opplysninger: Offentlig vann – Ja; Offentlig avløp – Nei; Privat septikanlegg – Ja; ingen registrerte vannmålere.

Tuneveien 39 Trine Hågbo Vannskadebesiktigelsesrapport – 697242.pdf
Dato: 25.08.2025 (rapport opprettet)
Beskrivelse: Takstrapport (KLP) etter vanninntrenging langs pipe. Skadedato 30.07.2025; sannsynlig årsak topp/stålpiperør; anbefaling om ny overflate på innvendig pipe.

Rapport vannlekkasje pipe Finnsnes Vaktmesterservice.pdf
Dato: 21.08.2025
Beskrivelse: Rapport om vannlekkasje etter piperenovering 16.12.2024. Viser vannspeil på pipetopp, lekkasje i hjørner og utførte tettingstiltak.

Ferdigattest piperehabilitering.pdf
Dato: 09.01.2025
Beskrivelse: Ferdigattest for rehabilitering av pipe, Tuneveien 39. Ansvarlig søker: Finnsnes Vaktmesterservice AS; tiltakshaver: Trine Hågbo.

Kvittering Finnsnes Vaktmesterservice.pdf
Dato: 17.12.2024 (fakturadato)
Beskrivelse: Faktura/kvittering for piperehabilitering (med FDV, monteringsanvisning og garantibevis fra Tolmer).

Faktura tak fra entreprenør.pdf
Dato: 15.08.2024 (fakturadato)
Beskrivelse: Arctic Tak AS – reparasjon av tak og raftekasse etter stormskade. Å betale: 61 125 kr (forfall 29.08.2024).

Faktura 1 Olsen Rør.pdf
Dato: 03.01.2022 (fakturadato; levert 25.06.2021)
Beskrivelse: Rørarbeid «Lite bad»: demontering, nye rør, flytting av avløp, ny servant/toalett og opplegg for vaskemaskin. Sum inkl. mva: 46 033 kr.

Faktura 2 Olsen Rør.pdf
Dato: 03.01.2022 (fakturadato; levert 12.08.2021)
Beskrivelse: Vann til bereder i kjeller, nytt avløp i krypkjeller og til kjøkken, dusjbatteri m.m. Sum inkl. mva: 6 140 kr.

Kommuneplan arealdel.pdf
Dato: 20.06.2018 (vedtatt)
Beskrivelse: Kommuneplanens arealdel 2018–2030 for Bardu: bestemmelser/retningslinjer for arealbruk, bebyggelse, LNFR, støy, flom/skred, hensynssoner m.m.

Samavarserklæring 21-8-09.pdf
Dato: 21.08.2009
Beskrivelse: Samsvarserklæring fra Bardu Elektro for Tuneveien 39, utstedt til Svein Utby. Dokumentet bekrefter at planlegging og utførelse av elektrisk installasjon (nytt inntak som jordkabel, ny sikringsfordeler med jordfeilautomater, omlegging av installasjon på kjøkken, ekstra stikk i stue og bad, samt utbedringer etter el-tilsynsrapport) er utført i henhold til sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12.

Bygningsoversikt grunneier.pdf
Dato: 22.02.1971
Beskrivelse: Brev fra grunneier Knut Utby: oppføringstidspunkter for hus på eiendommen «Vinstad» (bolighus 1944, verksted 1952, garasje 1946 m/tilbygg 1965, lastebilgarasje 1959, lagerrom 1968).

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GR1228

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

Egenerklæring

Tuneveien 39, 9360 BARDU

06 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tuneveien 39	Tuneveien 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen fra august 2019 til juli 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Hågbo, Trine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert bad i yttergang: rørarbeid bad, og flytting av varmtvannstank fra vaskerom ned til kjeller.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olsen Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av bad i yttergang: flislegging.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Midt-Troms Transport og Vaktmestertjenester AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Totalrenovering av bad: Montering av baderomsplater.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

- Før vi overtok i 2019 har det angivelig vært et tilbygg med vannskade som ble revet før 2019. Under totalrenovering av yttergang ble det funnet spor etter tidligere fukt i himling. Taket ble skiftet i 2017.

Etter innflytting i 2019 oppdaget vi kjellerlukt i huset. Vi ble i ettertid gjort oppmerksom på at dette var et kjent problem. I løpet av 2019/2020 ble kjeller avfuktet samt lagt ned ny drenering på oversiden av huset og kjellermur ble innvendig behandlet med diffusjonstettende murpuss.

Grunnmuren til det fjernede tilbygget er under verandaen, og her samlet det seg vann som sto inn mot grunnmuren. Derfor ble verandadekket revet og plater i rustfritt stål ble montert med fall bort fra vegg over veranda.
Yttergang ble totalrenovert samt lagt nytt bjelkelag mellom kjeller og yttergang.

- Våren 2025 oppsto en mindre vannskade på innside av pipe etter feilmontering av pipebeslag etter piperehabilitering vinteren 2024. Dette førte til kosmetisk skade på brannmur over vedovn i stue. Feilen ble utbedret av Finnsnes Vaktmesterservice som utførte piperehabilitering, og vannskaden er utbedret av Ocab via KLP forsikring høsten 2025.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

- Hele taket ble byttet i 2017 som en forsikringssak etter stormen Ylva, arbeider utført av forsikringsselskap, usikkert hvem da dette var før vi overtok.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon eller Recover

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Januar 2024 tok stormen noen takplater på kortsiden av huset, dette ble utbedret sommeren 2024 via forsikringsselskapet KLP.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arctic VVS AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn nye vindu på sørvendt kortvegg. Byttet ytterdør.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2021

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet utvendig kledning sørvendt kortvegg.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vindu på bad ifm totalrenovering.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2022

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vindu på hovedsoverom. Nedre del av eiendommen grenser mot hovedvei. Det ble derfor gjort preventive tiltak med bla. lydisolert vindu på hovedsoverommet, samt lagt dobbelt lag med gipsplater mot ytterveggene i dette rommet for økt lydisolering. Støydempende lufteventil på ett av soverommene. Lagt ny kledning på deler av østvendt langside.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2024

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn 3 ekstra lufteventiler i grunnmur fra krypkjeller.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som tidligere nevnt; I løpet av 2019/2020 ble kjeller avfuktet og kjellermur ble innvendig behandlet med diffusjonstettende murpuss. Ikke sett eller målt fukt i kjeller siden dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering på vestvendt langside.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk installasjon i yttergang og bad ifm totalrenovering. Lagt 3- fas strøm fra huset og bort til det ene uthuset.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lien og Co

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg bad ifm med totalrenovering. Flytting av varmtvannstank fra vaskerom ned i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olsen Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2019-2024: Huset har ikke ventilasjonsanlegg, men vi har montert passive ventiler i alle rom, samt lydisolert ventil på et soverom, og aktiv elektrisk ventil i et annet soverom. Installert tre nye passive ventiler i grunnmur fra krypkjeller.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

2024: Piperehabilitering med stålrør og montert ny rentbrennende vedovn.
2025: Fjernet brannmur med kosmetisk vannskade og satt opp ny brannmur som tidligere beskrevet.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2020-2021 manglet vi gulv i yttergang ned til kjeller, i den perioden har vi ved to anledninger observert mus inne i huset, ikke observert mus eller spor etter mus siden gulvet ble ferdigstilt ned mot kjeller.

Observert museskit i potetkjeller.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Gjenstående arbeid:
- Arbeidet med ytterkledning er ikke ferdigstilt, og kledningen har vært ufullstendig siden vinter 2023
- Vi antar at fjerning av løs treflisisolasjon på loftet samt montering av flere ventiler på loft vil bedre gjennomlufting på loft.
- Utbedre tak, kledning og takrenner på garasje, verksted, uthus og naust.
- Nausteiendom er relativt tilgrodd.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Endret romløsning: Yttergang bestod av to små rom som er slått sammen til ett. Stengt dør mellom yttergang og kjøkken, slik at man kommer inn i mellomgang etter yttergang. Flyttet inngang til soverom 1 fra stue til mellomgang.
- Innvendig nedgang til kjeller fra kjøkken fjernet, gulv isolert og trapperom omgjort til bod.
- Nye gulv i alle rom foruten vaskerom: laminat i yttergang, fliser bad, ny parkett mellomgang og stue, gjenbrukt parkett kjøkken, heltregulv alle tre soverom.
- Mellomgang kledt innvendig med panel og gipsplater.
- Alle innvendige vegger og tak nylig malt. Nye store vindu på kortvegg i stue og soverom 3, her er også innervegg kledd med leireplater og leirepuss i stua, og korkplater og leirepuss på soverom 3.
- Fire store nye vinduer medfølger i salget.
- Den nye kledningen er kjerneved av furu, kledning på kortvegg er smurt inn med jernvitrol og linolje.
- Vi opplever i 2025 at lukt ikke lenger er et merkbart problem i huset, men antar at utbedring av ventilasjon på loft kan være gunstig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95561245

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hågbo, Trine	**2025-11-06**

Identification

bankID Hågbo, Trine

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hågbo, Trine	06/11-2025 21:25:12	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 28 i 5520 BARDU kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.09.2025 kl. 23.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.09.2025 kl. 23.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/742938-1/200 28.06.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
EINARSSON HARALD
FØDT: 03.01.1988 IDEELL: 1/2
HÅGBO TRINE
FØDT: 17.04.1987 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/2875-4/80 28.11.1960 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2019/742980-1/200 28.06.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1960/2875-2/80 28.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5520 GNR: 12 BNR: 7

2020/1881403-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1922 GNR: 12 BNR: 28

2024/749160-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5416 GNR: 12 BNR: 28

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/742938-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
28.06.2019 21.00 VEDERLAG: NOK 1 500 000
EINARSSON HARALD IDEELL: 1/2
F.NR: 030188
HÅGBO TRINE IDEELL: 1/2
F.NR: 170487
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1977/5866-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
13.10.1977 Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/742980-1/200 **PANTEDOKUMENT**
28.06.2019 21.00 BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1964/3596-1/80 **REGISTRERING AV GRUNN**
28.12.1964 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5520 GNR:13 BNR:16

2020/1443401-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1922 GNR:13 BNR:36

2024/750790-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5416 GNR:13 BNR:36

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Bardu kommune

Adresse: Postboks 401, 9365 BARDU

Telefon: 771 85 200

Utskriftsdato: 24.09.2025

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tuneveien 39, 9360 BARDU								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bardu kommune

Adresse: Postboks 401,9365 BARDU

Utskriftsdato: 24.09.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tuneveien 39, 9360 BARDU								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 24.09.2025

Bardu kommune

Adresse: Postboks 401, 9365 Bardu
Telefon: 77 18 52 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tuneveien 39, 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	3 278,00 kr
Feiing	546,24 kr
Renovasjon	4 648,76 kr
Slam	1 384,40 kr
Vann	4 394,04 kr
Sum	**14 251,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt Bolig	0%	1095500 PROM	4.00	1/1	0 %	4 382,00 kr
VANN ÅRSGEBYR FAST	15%	1 stk	1046.50	1/1	0 %	1 046,50 kr
VANN GEBYR AREAL	15%	105 kvm	29.90	1/1	0 %	3 139,50 kr
Renovasjonsgebyr husholdninger	25%	1 BOENH	4990.00	1/1	0 %	4 990,00 kr
SLAM AVVANNET 4M3 AÅ	15%	1 4m3	1273.63	1/1	0 %	1 273,63 kr
Feie-/tilsynsavgift pr fyringsanlegg	0%	1 pipe	470.00	1/1	0 %	470,00 kr
					Sum	**15 301,63 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 24.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tuneveien 39, 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** 2 587 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** SB_E9

Bardu kommune
Adresse: Postboks 401, 9365 Bardu
Telefon: 77 18 52 00

Utskriftsdato: 24.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bardu kommune

Kommunenr.	5520	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tuneveien 39, 9360 BARDU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FINNSNES VAKTMESTERSERVICE AS
Att.Arnulf Olsen
Ringveien 26
9300 FINNSNES

Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
2024/1982-253/2025	Petter Klingenberg	09.01.2025

Delegert vedtak
Delegert kommunedirektør – byggesaker – nr. 25/3 -

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.
I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 gis det i samsvar med søknad

GBnr 12.28 - Ferdigattest - Rehabilitering av pipe

Etter Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven (pbl)) kapittel 20.

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
FINNSNES VAKTMESTERSERVICE AS Ringveien 26 9300 FINNSNES	TRINE HÅGBO Tuneveien 39 9360 BARDU

Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Seksjonsnr**
Tuneveien 39, 9360 BARDU	12	28	0	0
	Bygningsnr	191 293 193		

Tiltakets art	Byggtekniske installasjoner – reparasjon – rehabilitering av pipe

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelse i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Derfor gis det i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10:

☒ Ferdigattest

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til kommunen i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Petter Klingenberg
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer

TRINE HÅGBO *TUNEVEIEN 39* *9360* *BARDU*

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	VINDSTAD	Beregnet areal	2587.4
Etablert dato	28.11.1960	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	12/28
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.12.2018 17.12.2018	08/1323		12/7, 12/24, 12/28
Skylddeling Skylddeling	28.11.1960			12/7, 12/28

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7648856.03	637681.23	0	Ja	2587.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EINARSSON HARALD F030188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TUNEVEIEN 39 9360 9360 BARDU	Bosatt (B)
HÅGBO TRINE F170487*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Mellombygdveien 99 9321 9321 MOEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tuneveien 39

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	191293193		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1944
2	191293215		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1946
3	300735632		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1959
4	191293207		Verkstedbygning (212)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1952

1: Bygning 191293193: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.06.1944

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.06.1944	29.01.2009
Endre bygningsdata	09.01.2025	09.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tuneveien 39	H0101	12/28	105	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	105	0	105	0	0	0

2: Bygning 191293215: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.1946

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
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	01.06.1946	29.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

3: Bygning 300735632: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	28
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.06.1959	21.03.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

4: Bygning 191293207: Verkstedbygning (212), Tatt i bruk 01.06.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	320
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	320
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.06.1952	29.01.2009

Bruksenheter

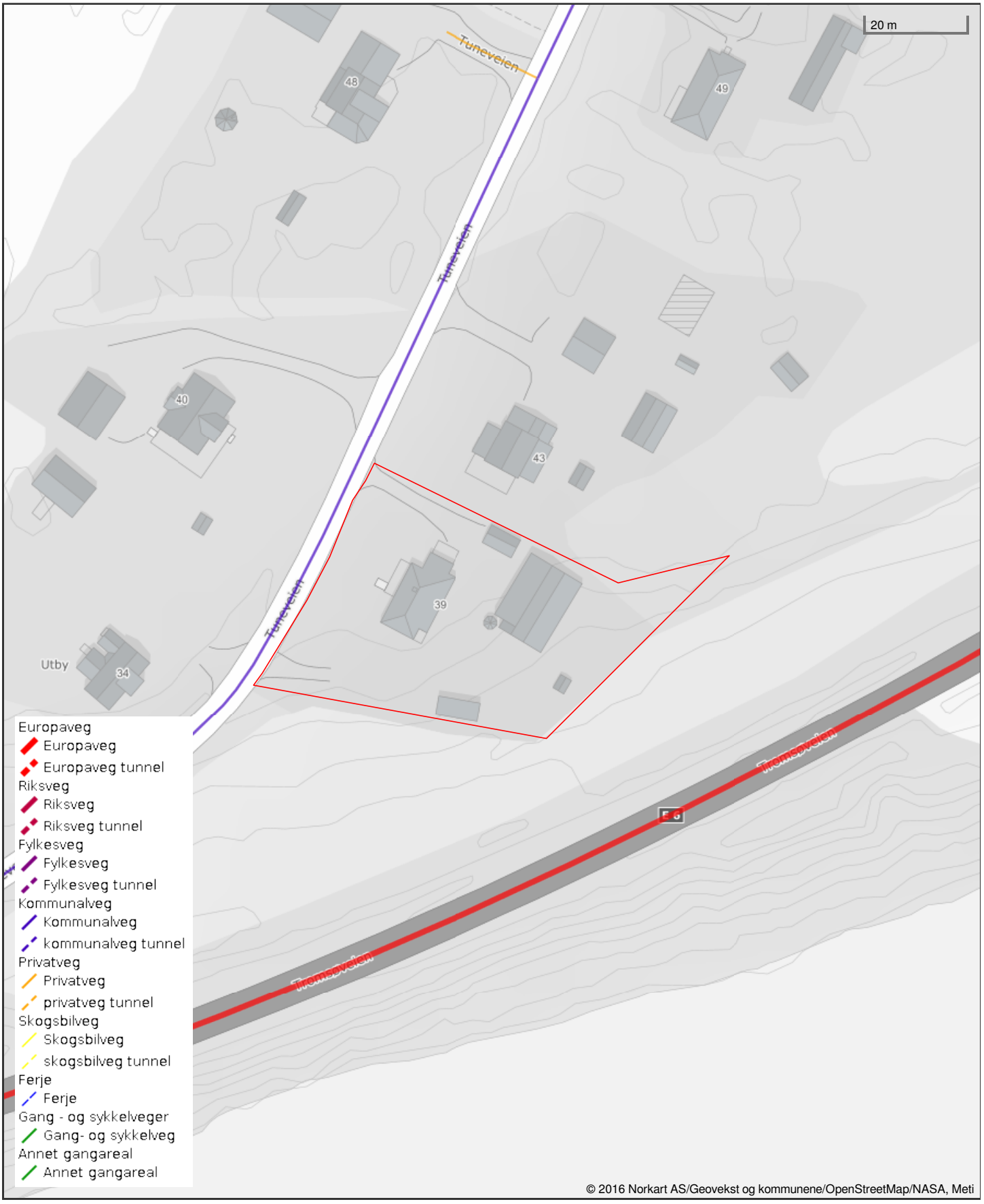
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	50	50	0	0	0
H01	0	0	150	150	0	0	0
K01	0	0	120	120	0	0	0

Utskriftsdato: 24.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 5520 - 12/28//

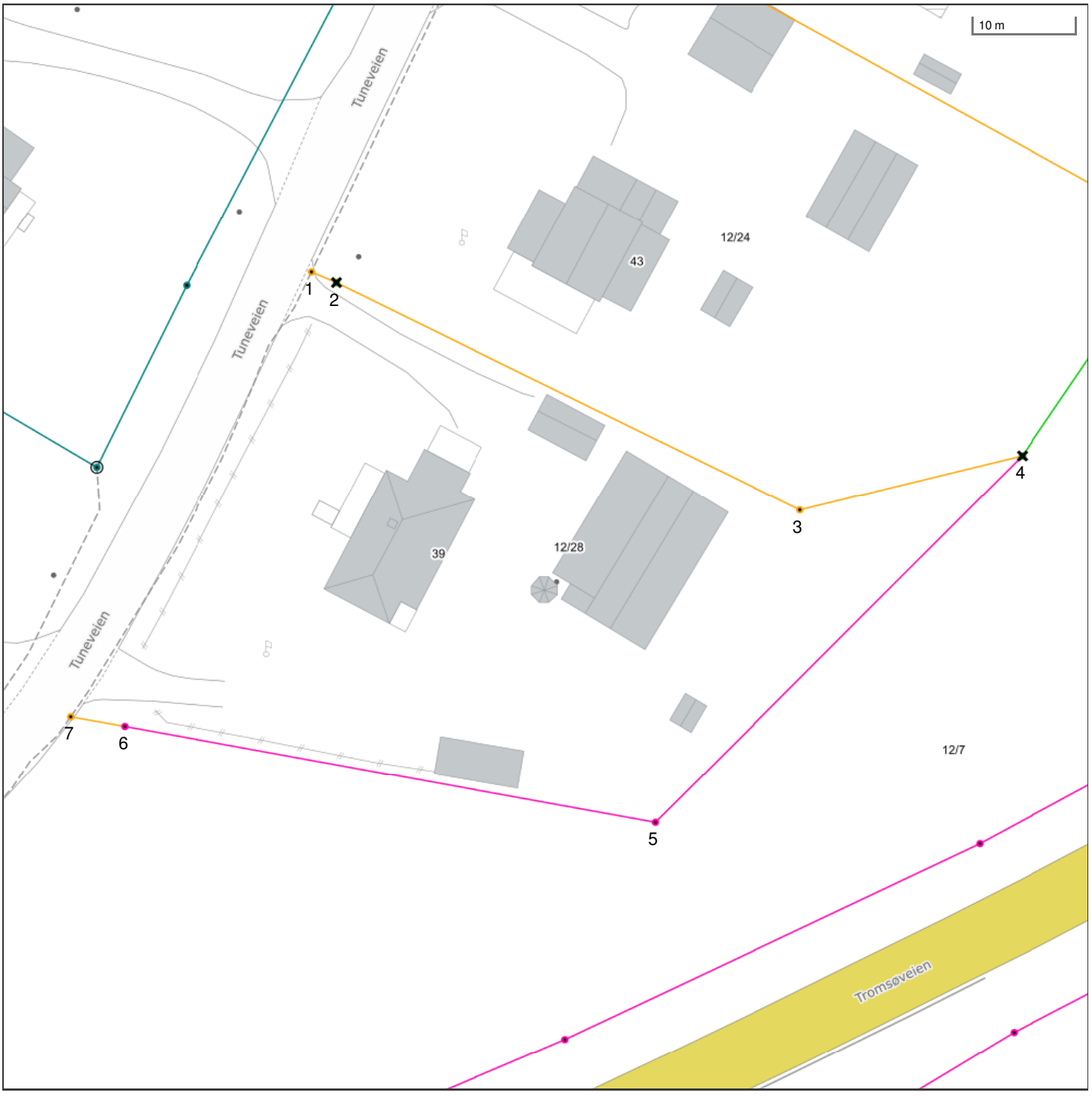


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Utskriftsdato: 24.09.2025

Eiendomskart for eiendom 5520 - 12/28//



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<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=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
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 587,40 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7648856,03	**Øst**	637681,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7648886,16	637661,55	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	50,15	
2	7648885,25	637664,08	10 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	2,69	
3	7648865,34	637711,15	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,11	
4	7648871,94	637732,85	10 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	22,68	
5	7648833,71	637698,58	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	51,34	
6	7648840,28	637645,59	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	53,40	
7	7648840,94	637640,2	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,43	

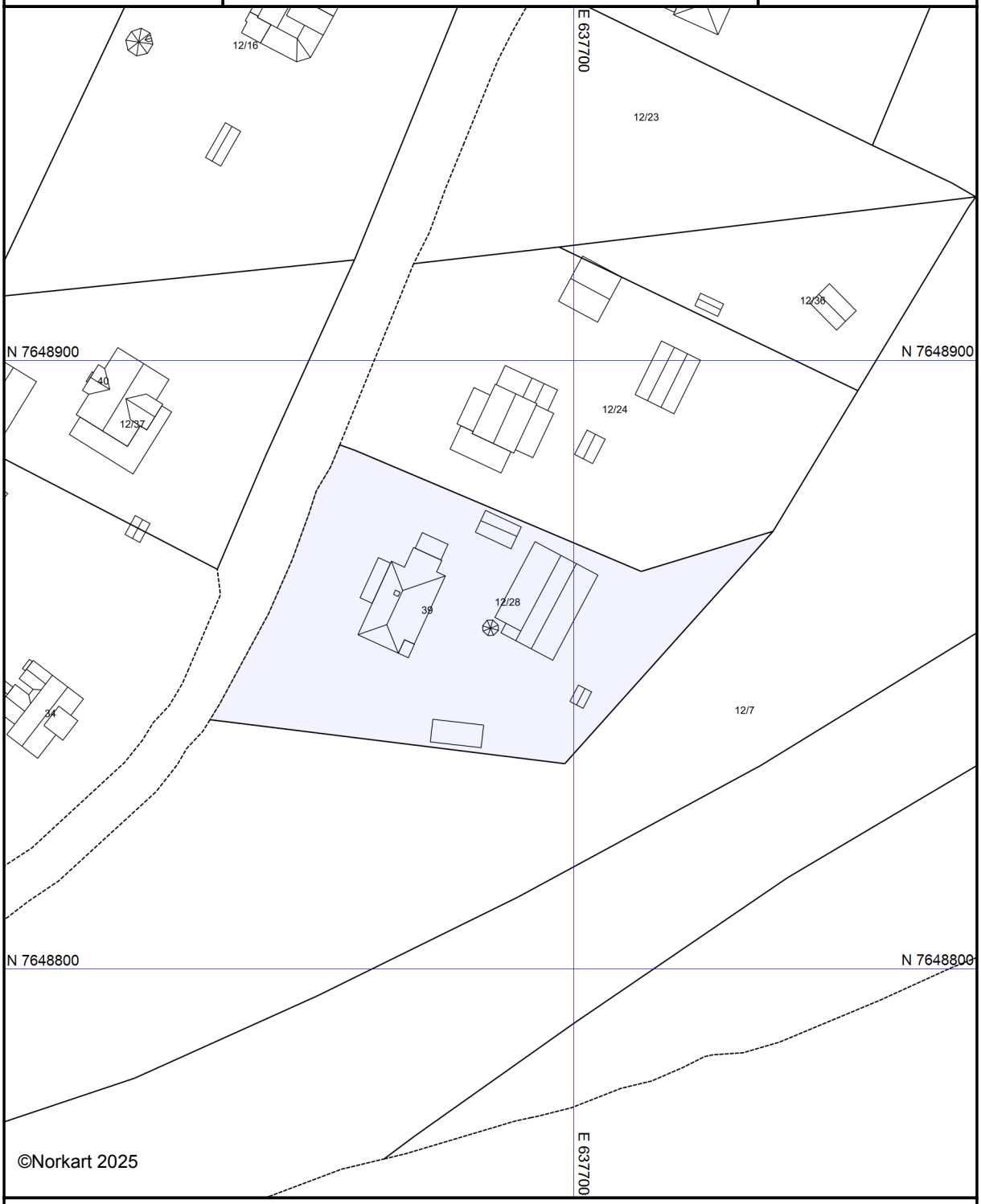
Bardu kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/28
Adresse: Tuneveien 39
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

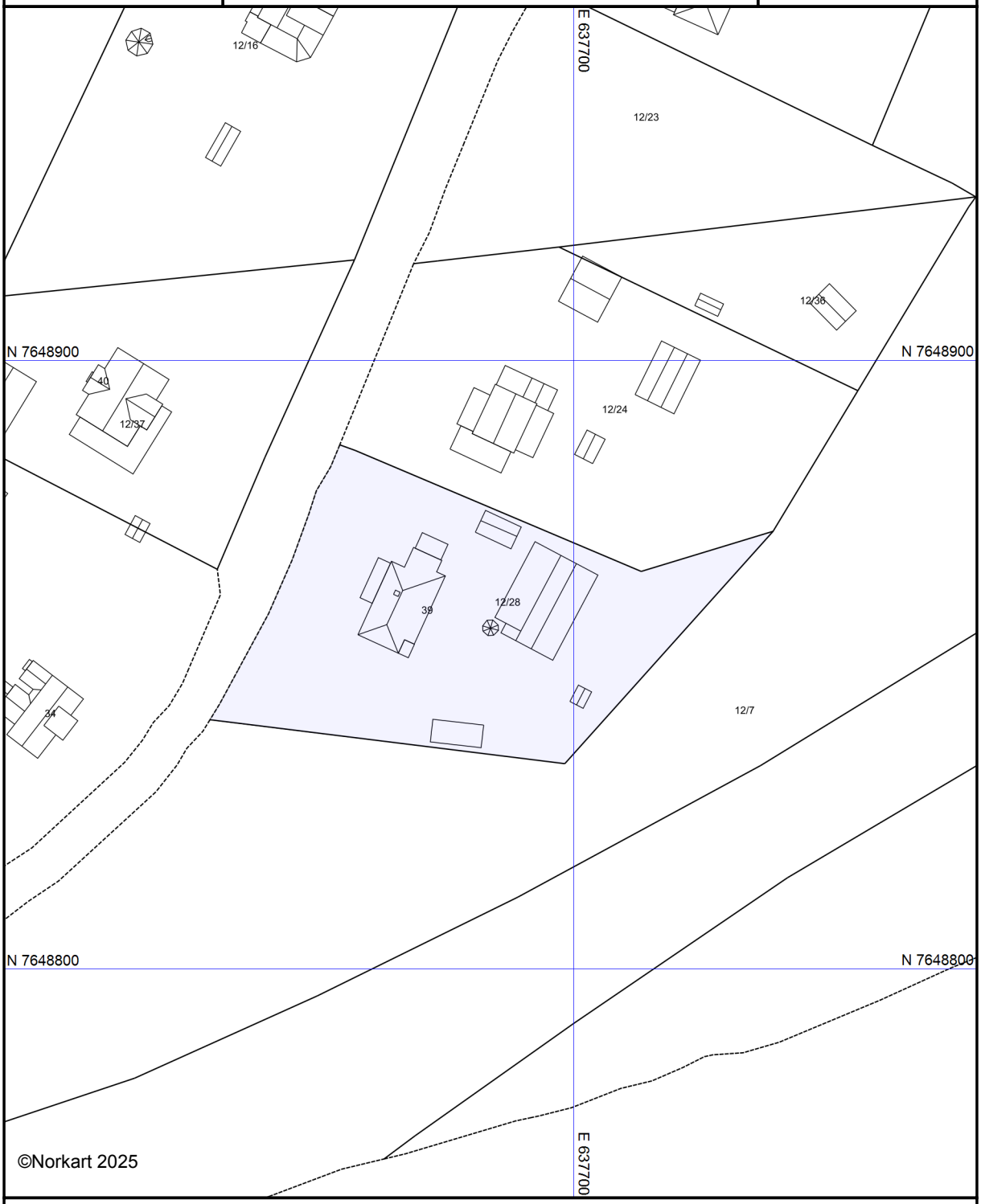
Bardu kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/28
Adresse: Tuneveien 39
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

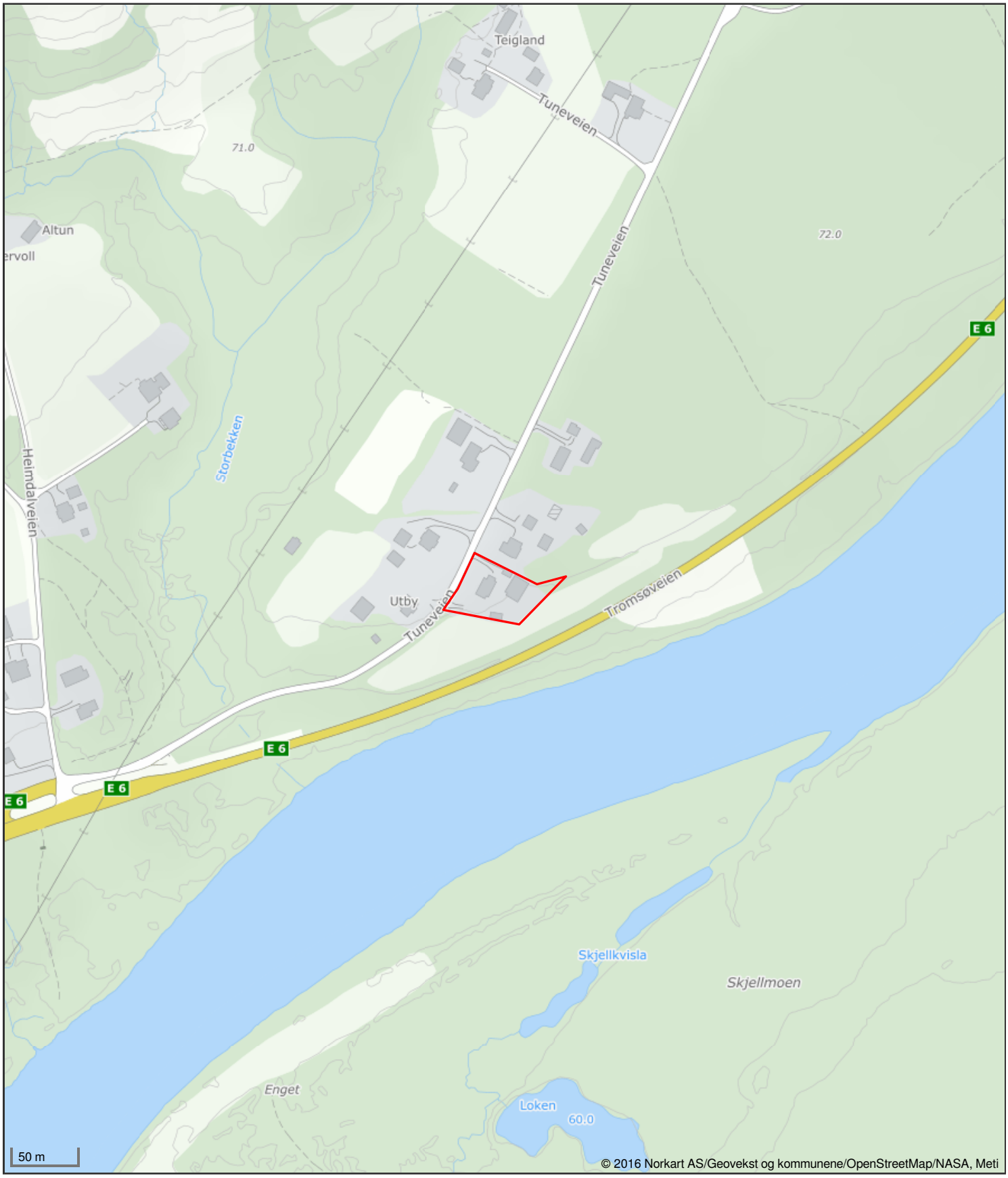


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 24.09.2025

Oversiktskart for eiendom 5520 - 12/28//



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.

Knut Utby
9250 Bardu

Bardu 22. februar 1971

Bardu Bygningsråd
9250 Bardu

Tidspunkt for oppføring av de forskjellige hus på min eiendom "Vinstad".

På anmodning fra Dem, setter jeg her opp en oversikt over når husene er oppsatt.

1. Bolighus, oppført i 1944
2. Verksted, tatt i bruk i 1952
3. Garasje, oppført i 1946, med tilbygg i husets lengderetning på 2 m i 1965.
4. Garasje for lastebil, oppsatt i 1959
5. Lagerrom, 8 m^2 oppsatt i 1968 til bruk for verksted.

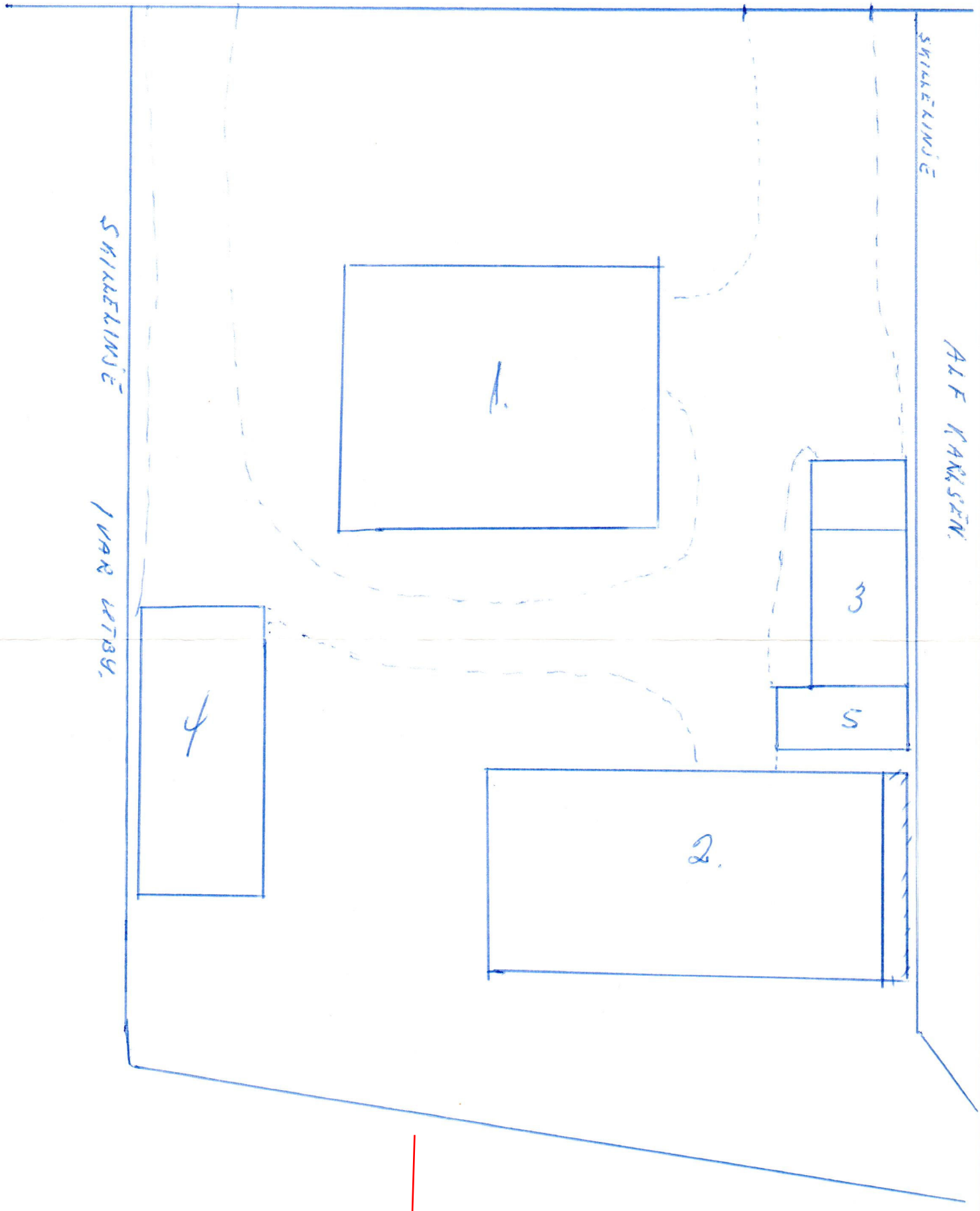
Jfr vedl. skisse over husenes plassering på vedlagte skisse.

Med hilsen

Knut Utby.

E 6

I dag - Tuneveien(kommunal)



E6

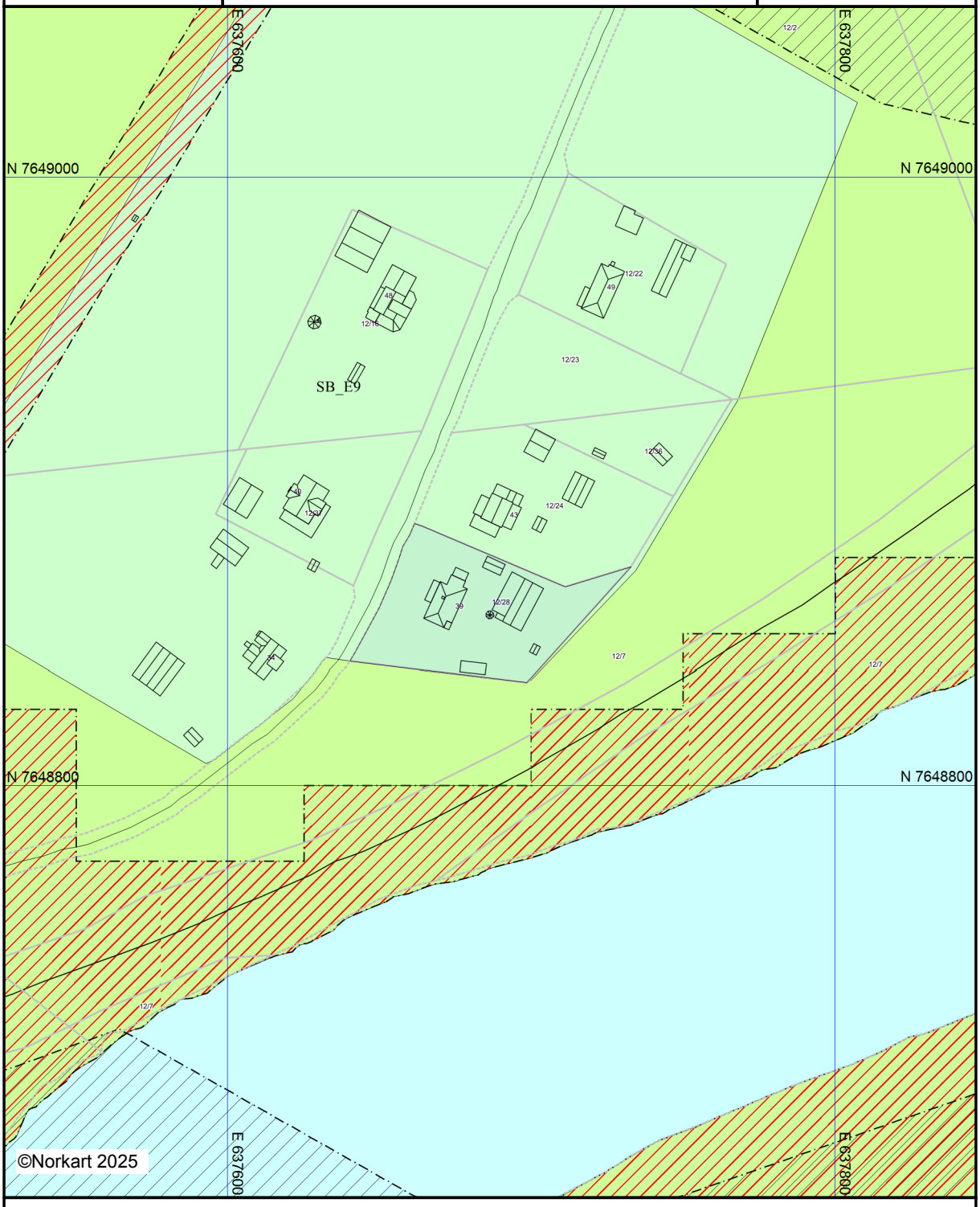
Bardu kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/28
Adresse: Tuneveien 39
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

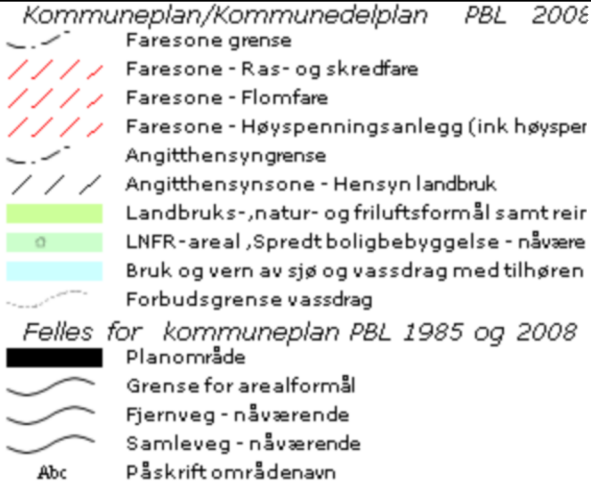
UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

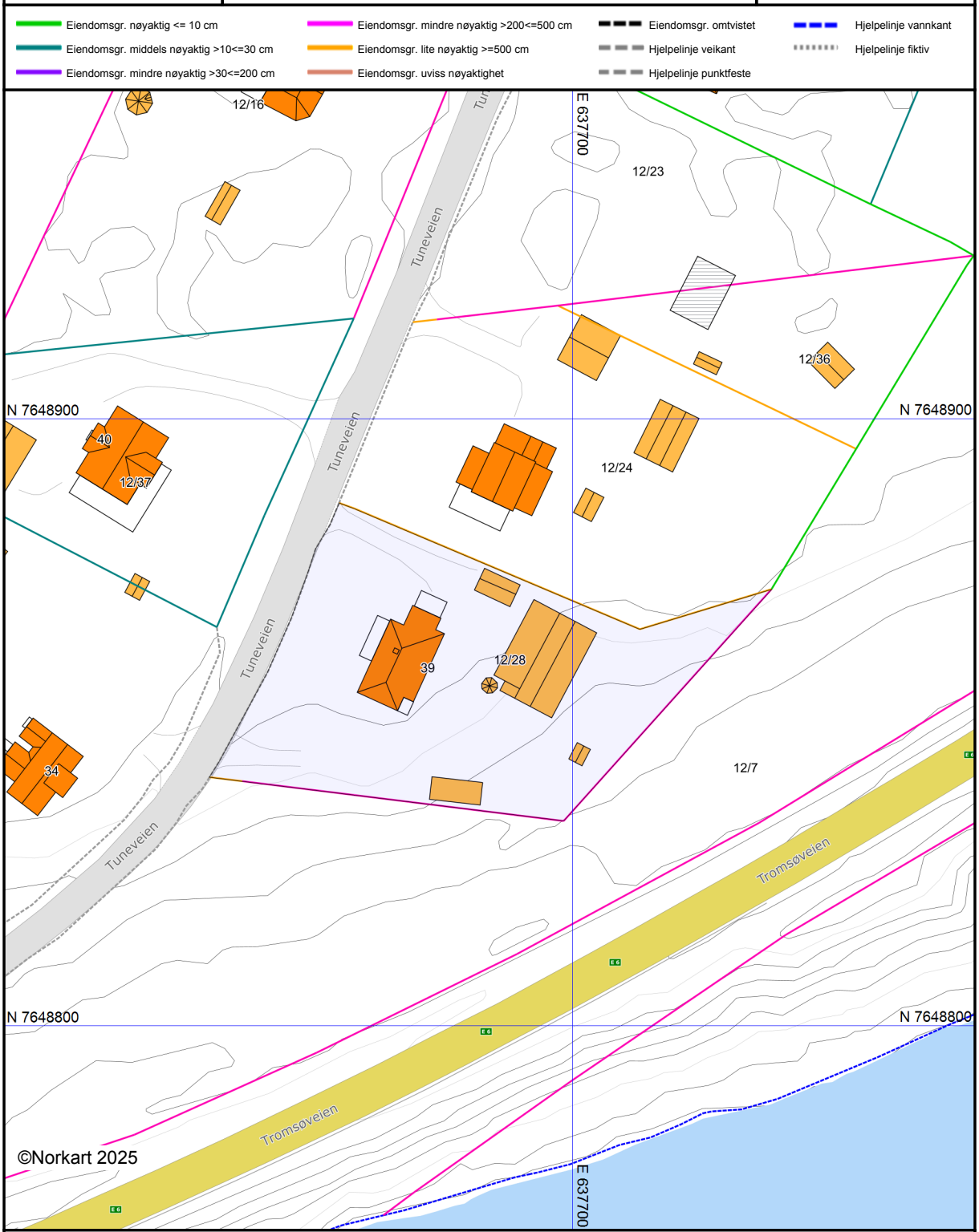
Bardu kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/28
Adresse: Tuneveien 39
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

BARDU KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

2. Planbestemmelser og retningslinjer

Dokumentene består av:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser og retningslinjer
3. Kart



Vedtatt i kommunestyret 20.06.2018

1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 4
1.1 Planens formål 4
2 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9 5
2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1 5
2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr 1 og 11-11 nr 2 5
2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2 6
2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr 3 6
2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4 7
2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnytting av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr 5 8
2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr 6 9
2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7 9
2.9 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og -overvåking 10
3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr 1) 11
3.1 Boligformål 11
3.2 Fritidsbebyggelse 12
3.3 Fritids- og turistformål 13
3.4 Sentrumsformål og kjøpesentre 14
3.5 Råstoffutvinning 15
3.6 Næringsbebyggelse 16
3.7 Idrettsanlegg 17
3.8 Grav- og urnelunder 17
4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2 18
4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm 18
4.2 Parkeringsplasser 18
5 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr.3 19
5.1 Friområder 19
6 FORSVARET PBL § 11-7 nr. 4 19

6.1 Forsvarsområder 19
7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 nr. 5. 20
7.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. PBL § 11-7 nr.5 a) 20
7.2 LNFR- områder med spredt boligbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b) 21
7.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b) 22
7.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b) 22
8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-7 n 25
8.1 Byggeforbud langs vassdrag 25
8.2 Kantvegetasjon 26
9 HENSYNSSONER PBL § 11-8 27
9.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a) 27
9.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c) 29
9.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d) 31
10 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER 33
10.1 Retningslinjer 33
10.2 Lokale retningslinjer 33
11 VEDLEGG 34
11.1 Planer som fortsatt skal gjelde 34

1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030

1.1 Planens formål

Formålet med arealplanen er å legge til rette for en langsiktig bærekraftig utvikling som gir et godt og attraktivt nærings, kultur og bomiljø. Planen skal bygge opp under visjonen «Trivsel og kvalitet i friske omgivelser.» I Bardu er innbyggerne glade i kommunen sin, og tenker positivt når de skal beskrive den. Trygghet, trivsel og toleranse, og god kvalitet på tjenestetilbudet er grunnleggende i dette.

Kommunen har vært og er en møteplass mellom mennesker fra forskjellige steder i landet, og fra andre land og kulturer. Friske omgivelser beskriver en annen dimensjon av visjonen. Bygd på det trygge fundamentet, skal det være friskhet og mot til å gå nye veier og satse inn i fremtida. I dette ligger både det naturbaserte i Villmarkskommunen og nasjonalparken, til aksept for at det skal være høyt under taket i diskusjoner og i forhold til nye idéer og næringsutvikling.

Bardu kommune har bare ett senter - Bygdebyen Setermoen – men har et levende miljø i aktive bygdesamfunn. Ut fra de økonomiske rammene er det allikevel utfordringer knyttet til å opprettholde en desentralisert skolestruktur.

Bærekraftig jord- og skogbruk inkludert reindrift er viktige næringer som skal bevares og styrkes. Samfunnsplanen legger opp til spredt bosetting på bygdene, noe som bl.a. utfordrer bestemmelsene i jordloven. Planen legger opp til gode løsninger med nyansering i formål og utnyttelse i det videre utviklingsarbeidet. I detaljplanleggingen må det gis rom for fleksibilitet innenfor rammen av viktige samfunnshensyn. Innafor enkelte formål er det gitt bestemmelser direkte til arealplanen, blant annet spredt boligbygging. Ytterligere plankrav er myknet opp, og på denne måten er planen et verktøy for god og effektiv saksbehandling.

PBL § 11-7, nr. 1-6 angir arealformålene med underformål.

1.1.1 UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11.11 i plan- og bygningsloven. Dette gjelder ikke for kap 7.2 LNFR med spredt boligbebyggelse. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

1.1.2 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Bardu kommune.

1.1.3 PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:90 000 og er i tillegg tilgjengelig i digital innsynsløsning
https://www.kommunekart.com/

1.1.4 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende fr nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet, jf. § 11-6. Tiltak etter § 11-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

2 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1

I område for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1) før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For utarbeidelse av nye planer gjelder kravene som er opplistet i kap. 10.
Ved bygging av nye boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager innenfor gul eller rød støysone stilles det krav om reguleringsplan.

Kommunedelplan med bestemmelser for Innset / Altevatn er innarbeidet i gjeldende arealplan og oppheves.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jfr. Digitalt planarkiv for Bardu kommune samt vedlegg pkt 11.1, skal fortsatt gjelde med unntak av utnyttelsesgraden for boligtomter, hvor bestemmelse nr 3.1 gjelder foran planer vedtatt før 2005.

Retningslinjer:
Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid. Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser.

2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr 1 og 11-11 nr 2

a) For bolig- eller fritidstomter uten reguleringsplan, samt områder for spredt bolig- og fritids- og/eller næringsbebyggelse, kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5), utvidelse/fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med bestemmelsene i pkt. 3.1 eller pkt. 3.2 og følgende kriterier:
- Ikke skjer på dyrka mark i landbrukets hensynssoner
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans)
- Ikke plasseres i viktige reinbeite- og kalvingsområder eller i flytt-/trekkleier for reindrifta.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag, jf. pkt 8.1.
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge.
-Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016

Dette gjelder for områder som i plankartet er satt av til SB_E1 til SB_E10, samt SF_E1 til SF_E2 og byggeområder bolig-/ fritidsbebyggelse/næring SBFN_E1 og SBFN_E2. Disse SBNF-områdene er Nordli og Innset (Klauer).

b) For LNFR-områder avsatt til gjeterhytter som nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. PBL § 11-7 nr.5 a) kan gjeterhytter med tilhørende utedo/uthus godkjennes uten plankrav forutsatt at de er i hht til bestemmelsene i pkt 7.1.2.

c) I LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger/anlegg for fritid- og turistanlegg godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er konflikt med bestemmelsene i pkt. 3.3. og kriteriene i pkt. 2.2 a).

2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Ved utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt Forsvaret, skal behov for utbyggingsavtaler avklares ved oppstart av planarbeid. Utbyggingsavtale vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettigheter til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt.

I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. jf. PBL § 11-9 nr.2

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur:

- Arealdelen
- Trafikksikkerhetsplan/ Ny kommunedelplan samferdsel
- Hovedplan for vann og avløp
- Økonomiplanen.

2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr 3

Vann og avløpsanlegg
Kommunedelplan vann og avløp må legges til grunn i planleggingen av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

Tilknytningsplikt er regulert i egen kommunal forskrift.

Fjernvarme
Ved utvikling av byggeområder skal det utredes mulighet for etablering av fjernvarmeanlegg, og det kan stilles krav i reguleringsplan om tilknytningsplikt.

Fritidsboliger uten innlagt vann og avløp og ikke tilknyttet veg
Som hovedregel tillates ikke innlagt vann og avløp i spredt fritidsbebyggelse.

2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.

Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for aktuelle utbyggingsareal. I områder som er vist som fareområder for skred og flom samt områder med marin leire, må det utføres nærmere undersøkelser før eventuell utbygging kan skje. Det skal utarbeides dokumentasjon på at planforslaget tilfredsstiller kravene i TEK 17 §§ 7-2 og 7-3.
I områder med marin leire der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I områder satt av til byggeformål kan tiltak etter PBL § 1-6 ikke igangsettes før det foreligger godkjent plan for tekniske anlegg, veg, vann og avløp.

Avkjørselstillatelse: Nye tiltak skal bruke eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha tillatelse til avkjøring fra vegmyndigheten. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides sikker adkomst i henhold til Statens vegvesen til enhver tid gjeldende vegnormal.

Jordlov og skogbrukslov gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan/ byggesøknad for nye utbyggingsområder. For tiltak som ikke krever plan skal endret arealbruk forelegges landbruksmyndigheten for oppdatering i Landbruksregisteret.

Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturminnemyndighetene (Sametinget og fylkeskommunens kulturetat) har godkjent tiltaket.

Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene.

Naturmangfoldloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.

Utbyggingsrekkefølge:

- Før detaljregulering av E6 i tunnel vest for Setermoen sentrum og område B3 (Kirkemo 4) skal veglinja vurderes justert i forhold til overliggende boligområder.
- For områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge er tilfredsstillende opparbeidet.

2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnytting av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr 5

Byggegrenser

- Til veg: Riksveger 50 m. Fylkesveg 30 m Kommunal veg 15 m. Avstanden måles fra midtlinje veg eller midtlinje gang/sykkelveg.
- I forhold til nedslagsfelt for drikkevann: Utenfor nedslagsfelt for drikkevann.

Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming. I alle plan og byggesaker skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften.

Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige. Hensynet til universell utforming skal tidlig inn i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpassinger eller tilleggsløsninger.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser:

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen;

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass 6-12 år	Områdelekeplass
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør	Maks 200 m	Maks 500 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min 7 boenheter	Maks 150 boenheter	Mellom 200 - 500 boenheter
Størrelse	150 m^2	1500 m^2	Minimum 5000 m^2 Evt tilknyttet skole

Situasjonsplan:
Der det stilles krav om situasjonsplan gjelder dette for byggesaksbehandlingen i kommunen. Situasjonsplan skal vise adkomst og interne veger, lokalisering av bygninger, installasjoner og funksjoner jamfør krav for de ulike formål.

2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr 6

Støy
Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 skal ligge til grunn for all planlegging og saksbehandling i kommunen. Områdene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.
Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og opprettelse av grunneiendom til samme formål skal støygrenser i T-1442 tabell 3 søkes overholdt.
Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

Byggeskikk: Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Estetikkveileder for Setermoen sentrum videreføres som forskrift, jf. vedtak 4.3.2008. og skal være retningsgivende for kommunen for øvrig.

Friområder; nærturområde
Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.

Master og kabeltraseer:
Master og kabler skal primært samlokaliseres. Plan- og-bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner:
Langvarig plassering (ut over 3 mnd.) av lavvoer, campingvogner og tilbygg til disse tillates ikke på andre steder enn på de etablerte campingplassene i kommunen. Unntak fra dette er opplagring av campingvogn på egen eiendom. Campingvogner og mobile enheter som «gumpier», transportable brakker/buer o.l for beboelse med rekreasjonsformål, tillates ikke i utmarksområder over tregrensa og på vann og islagte vann utover perioden 25.9.-30.11., med unntak av rekreasjonsløyper for snøskuter. For telt, herunder også combicamp, gjelder friluftslovens bestemmelser.

2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7

I forbindelse med plan- og byggesaker skal det søkes å bevare verdien av kulturminner og bygninger med antikvarisk/kulturhistorisk betydning.

Alle tiltak som ikke er avklart med undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 i kommuneplan eller gjennom egen reguleringsplanprosess, skal innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene før godkjenning kan gis.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas. Dersom det avdekkes manglende kunnskap om kulturminne skal dette tas med videre i saksbehandlingen og videreformidles kulturmyndigheten og kunnskapsbasene oppdateres.

2.9 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og -overvåking

Risiko- og sårbarhetsanalyse:
Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for aktuelle utbyggingsareal.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1)

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoff-utvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav og urnelunder.

3.1 Boligformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
B1	Brandsegg	Situasjonsplan	Inntil 4 nye tomter i tillegg til eksisterende
B2	Elverum	Situasjonsplan	Inntil 4 nye tomter i tillegg til eksisterende
B3	Kirkemo 4	Detaljreguleringsplan	Tilførselsveger til friluftsområde Storlømyra – Langvassli opprettholdes/evt erstattes med nye

For B1 og B2 kreves situasjonsplan til delings- og byggesaksbehandlingen som viser adkomster og tomtefordeling for i hht kriterier i pkt 2.2 a).

For reguleringsplaner eldre enn 2005 som videreføres, utvides %-BYA til 35%. For garasjer gjelder bestemmelsene som under.

For B1 og B2, områder uten reguleringsplan og fradelte boligtomter gjelder følgende bestemmelser jf. § 11-10 nr.1:
Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40%; for store tomter dog ikke mere enn 400m^2 per boenhet. Maksimal tomtestørrelse: 1,5 daa i regulerte boligområder, 2 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 4 daa for øvrig.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Takvinkel skal som hovedregel følge hovedbygningen. Maksimalt BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m^2.

Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.

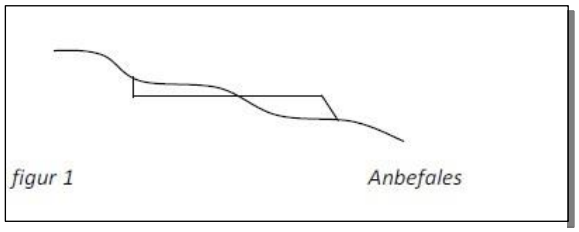
Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m^2. Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet med +25m^2 per boenhet. Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og

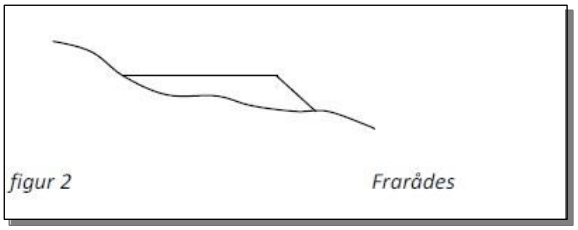
opphold og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig karakter.

Retningslinjer:

Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Massebalanse vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fylling vist i fig. 2.





figur 1 Anbefales

ek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal g lignende er ikke egnet til opphold og skal ikke



figur 2 Frarådes

For næringsvirksomhet på boligeiendom regnes ikke hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespann eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.

3.2 Fritidsbebyggelse

For områder uten reguleringsplan/ LNFR- områder m/spredt fritidsbebyggelse og fradelte fritidstomter gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-10 nr. 1 og 2:
Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m^2, og bebygd areal BYA=170 m^2; arealberegning i hht TEK17/ veileder Grad av utnytting. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m^2.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet. Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng; takvinkel mellom 15 og 35 grader. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes.
Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknytes eksisterende terreng.

Høyden på grunnmurer/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunn-mur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m.

Vann og avløp kan tillates etter en særskilt vurdering.
Innlagt strøm kan tillates, fortrinnsvis gjennom jordkabel.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som "naturtomter," og tilpasses landskapet og terrenget. Kun stedegne arter tillates.

Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. friluftsloven. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapitel 8.

Retningslinjer:
Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks, som ikke nyttes til permanent opphold.

Ved fundamentering skal massebalanse vist i fig. 1, i pkt 2.1 foretrekkes foran fylling vist i fig. 2. Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 2000 m^2.

3.3 Fritids- og turistformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
FT1	Fosseng camping	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
FT2	Solbakken camping	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
ID 1922038	Altevatn Caravanplass	Reguleringsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever endring av plan

Område for camping og caravanoppstilling:
Fortetting med flere enheter innenfor gjeldene område krever situasjonsplan for byggesaksbehandlingen. Utvidelse og permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner er følgende:

- Campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter

- Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og som ikke raskt kan fjernes eller som er over 15m^2
- Toalett og servicebygg

Innenfor godkjent situasjonsplan /reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for tilbygg/ «spikertelt» og plattinger:

- Pr parsell tillates spikertelt og platting med maks BYA 15m^2. Avstand mellom parsellene min 4 meter målt fra ytterste punkt på takutstikk/takrenne/platting. Biler som ikke skal benyttes til overnatting kan plasseres i denne sonen.
- Spikertelt inntil 2,5 m bredde og 6 m lengde og ikke lenger enn vognas lengde. Maks høgde over vogna: 30 cm. Dør til spikertelt skal slå ut. Det tillates ikke grunnmur eller støpt såle. Levegger maks 1,8 m. Maks samlet bredde for spikertelt og platting 4,5 m. Farger og materiale skal tilpasses bebyggelse og naturgitt miljø.
- For områder over 1200 m2 skal det settes av en branngate på min 8 meter mellom installasjoner/vogner/bobiler. Ved brann eller annen fare skal vogner raskt kunne kobles til bil og fjernes.
- Brannslokkeutstyr og branninstruks skal være godkjent av kommunen og bekjentgjøres alle brukere av området.

3.4 Sentrumsformål og kjøpesentre

Kjøpesenter:
Ihht Fylkesdelplan for kjøpesenter i Troms[1] tillates dette ikke etablert utenfor Setermoen sentrum. Sentrumsbegrepet er området Fra Kirkeparken til Forsvarsmuseet, jf. «Reguleringsplan for Setermoen sentrum». Forbudet omfatter å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m².

Setermoen sentrum:
I hht reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Setermoen sentrum skal bygningsmyndigheten kreve detaljert situasjonsplan for tomta. For områder som fortettes med nybygg og/eller tilbygg skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området.

Retningslinjer:
Formålet med rikspolitisk bestemmelse og fylkesdelplan for kjøpesenter er å konsentrere nye aktiviteter til sentrum for å støtte opp og sentrumsutviklingen, og å legge til rette for mindre behov for bilbruk for sentrumsnær bosetting.

I den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesenter med tilhørende veiledningsmateriale beskrives/defineres kjøpesenter som følgende:

> *«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»*

[1] Ikrafttredelse 1.1.2016 «Regional plan for handel og service i Troms 2015-2024.

Plasskrevende varer: «D*ette gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra plantes-koler/ hagesentre.»*

Sentrumsformål innbefatter byggeområder for boliger og offentlige bygninger, hotell, bensin-stasjon, forretninger, kontor, trafikkområder, samt grøntområder/friområder inkl. Elveparken.

3.5 Råstoffutvinning

Kode	Område	Plantype	Vilkår
R1	Furumoen/Stor-moegga	Detaljreguleringsplan	
R2	Leirtaket	Driftsplan	
R3	Rotvoll	Detaljreguleringsplan	
R4	Bergsletta	Detaljreguleringsplan	
R5	Steiland	Detaljreguleringsplan	
R6	Austre Kroken	Driftsplan	Avsluttes/Ferdigstilles innen 2019.

For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak med profesjonelle/kommersi-elle drift kreves det detaljplan før tiltak settes i verk. For områder som ikke er avsatt til rå-stoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives/ og/ eller er drevet råstoffutvin-ning, krever kommunen godkjent reguleringsplan. Dette gjelder før driften videreføres eller tas opp igjen ved samlet uttak over 5000 m^3. For uttak mellom 0 – 5000 m^3 skal plankravet vurderes ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet.

Uttak for å dekke husbehovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag, og i bygge-forbudssone langs vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, utta-ket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vass-drag, eller i byggeforbudssone til vassdrag. Dispensasjon kan gis etter vurdering av kom-munen og NVE.
Se for øvrig kapitel 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Retningslinjer:
Uttak til husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.

Uttak over tid, over 500 $m^{3,}$ er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er melde-pliktig uansett størrelse. Driftsplan kan kreves for uttak mellom 500 m^3 og 10.000 m^3. Uttak større enn 10.000 m^3 er konsesjonspliktig, jf. Veileder til mineralloven.

Uansett størrelse behandles masseuttak etter plan- og bygningsloven (PBL).
I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges:

- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Høyde og form på terrenget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Ansvarsretter

Andre sektorlover gjelder uavkortet.
Rapport nr 95.073: Forvaltningsplan for sand, grus og pukk i Bardu kommune; NGU 1995

3.6 Næringsbebyggelse

Kode	Område	Plantype	Vilkår
N1	TS-hallen Elverum	Detaljreguleringsplan	Ved endring/utvidelse av eks område
N2	Forsethmoen	Detaljreguleringsplan	Ved endring/utvidelse av eks område

Krav til utforming TS-hallen Elverum:
Ved regulering (eller Byggesaksbehandling) skal området for tjenesteyting/ boligbebyggelse skjermes mot industribebyggelse for støy, støv og andre forurensninger eller settes en byggegrense som ivaretar interessene til barnehagen, skolen og idrettsbanen, samt boliger. Tiltakshaver dekker kostnadene.

Retningslinjer:
Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål.

3.7 Idrettsanlegg

Kode	Område	Plantype	Vilkår
I1	Steilia alpinanlegg	Kommuneplanens arealdel	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan
I2	NMK-Bardubanen	Kommuneplanens arealdel	
I3	Storlømyra skistadion	Kommuneplanens arealdel	

For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner og motorcrossanlegg, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 1

3.8 Grav- og urnelunder

Kode	Område	Plantype	Vilkår
GL1	Sponga kirkegård	Situasjonsplan	Det stilles krav om reguleringsplan ved utvidelse eller andre større tiltak i tilknytning til grav- og urnelunder, jf. PBL § 11-9 nr. 1
GL2	Gamle Lund kirkegård		
GL3	Nye Lund kirkegård		
GL4	Innset Kirkegård		
GL5	Sørdalen Kirkegård		
GL6	Skoelvli kirkegård		

Situasjonsplan: Eksisterende kart som viser lokalisering av graver.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 NR. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inneholder veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, og traséer for teknisk infrastruktur. Planbestemmelsene i PBL gjelder ikke for kraftledninger og transformatorstasjoner i sentral- og regional-nettet som krever konsesjon. Dette innebærer videre at det ikke kan fastsettes planbestemmelser for slike anlegg. Arealene rundt slike anlegg kan vises som hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a).

Mindre anlegg innenfor områdekonsesjonene omfattes av PBL, f.eks. småkraftverk med overførings-linjer.

4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboliger eller for øvrig tettbygde strøk. Det settes krav til samordning av f.eks. strøm, telekabler mv.

Retningslinjer:
Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.

4.2 Parkeringsplasser

Eksisterende utfartsparkeringsplasser P1-P9 kan utvides med inntil 20 oppstillingsplasser. Parkeringsplasser forutsettes å være åpen for allmenheten.

P1	Bones
P2	Strømseng
P3	Bruhaug
P4	Sponga
P5	Istind
P6	Granberg
P7	Bjørnsmo
P8	Tverrelvdalen
P9	Krogstadskaret

Innenfor disse områdene er det tillatt å sette opp WC, søppelstativ, utemøbler og informasjonstavler. Kommunen er ansvarlig for detaljplanlegging.

Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en samlet plan for drift og vedlikehold.

5 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 NR.3

Grønnstruktur inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. I stor grad angir formålet natur- og friområder i tilknytning til tettsted som kan være opparbeidet og tilrettelagt for allmennheten.

5.1 Friområder

Kode	Område	Plantype	Vilkår
G1	Steilandodden	Situasjonsplan	Skogen forvaltes for ivaretakelse av natur-mangfold og friluftsliv
G2	Åbborvatnet	Situasjonsplan	

Plankravet gjelder ved etablering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker o.l. Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en samlet plan for drift og vedlikehold.

Alt: Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en situasjonsplan og en samlet plan for drift og vedlikehold. Situasjonsplanen skal vise lokalisering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker, tilrettelagte turveger o.l.

6 FORSVARET PBL § 11-7 NR. 4

Forsvaret inneholder ulike typer militære formål slik som militærforlegninger, øvingsområder, skyte-felt, sikkerhetssoner mv.

6.1 Forsvarsområder

Det er utearbeidet områdeplan, planid. R1922111, samt detaljreguleringsplan for 7 delområder Setermoen skytefelt, planid. R1922105. I tillegg er det reguleringsplan for Setermoen leir planid. R1922081. Ved endringer/utvidelser er det krav om reguleringsplan.

7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 NR. 5

LNF(R)-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarks-næring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/ eller naturområder og områder for friluftsliv. Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/ sommer-fjøs, gjeterbu/ skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gardsbutikks, landbruksverksted, naust og bygningen basert på grådens ressursgrunnlag.

7.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. PBL § 11-7 nr.5 a)

7.1.1 7.1.1 LANDBRUK

Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap. Bebyggelse til boligformål kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.
Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov.

Ved søknad om oppføring av gjeterbuer i LNFR-områder gjelder følgende:

- For alle slike bygg i LNF-område, må det foreligge et reelt behov begrunnet i næringsvirksomhet i utmark. Behovet skal om nødvendig kunne dokumenteres.
- Næringsområdets beliggenhet skal være slik at det er nødvendig med overnattingsmulighet for å få en rasjonell utnyttelse av området.
- Bygningens brutto grunnflate må ikke overstige 15 m². Frittstående uthus (vedskjul, utedo) på inntil 5 m² kan tillates da denne også fungerer som sikringsbu.
- Bygningen må tilpasses terreng og vegetasjon. Det settes følgende krav til utforming:
  - Fasade av tre eller naturstein
  - Taket tekkes med torv eller annet naturmateriale
  - Eventuelle vinder må være smårutete m/ gjennomgående sprosser
  - Fundamentering på pillarer eller tørrmur som lett kan demonteres.

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, reindrift, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv, landskap og vassdrag.

7.1.2 GJETERHYTTER TILKNYTTET REINDRIFT

Kode	Område	Plantype	Vilkår
Reg.plan ID 1922087 R1	Altevatn nord	Situasjonsplan	Inntil 2 nye
Reg.plan ID 1922087 R3	Altevatn nord	Situasjonsplan	Inntil 12 med situasjons-plan
LNFR_R1	Lairevaggi	Situasjonsplan	Inntil 35 totalt
LNFR_R2	Cuovzajæggi	Situasjonsplan	Inntil 15 totalt

I tilknytning til hver gjeterhytte kan det oppføres utedo og forrådshus. Disse skal plasseres i en avstand inntil 20 m fra gjeterhytta. Alternativt bør disse føres opp som fellesbygg.
Før byggetillatelse kan gis skal tiltaket være godkjent etter reindriftsloven og det skal utarbeides en situasjonsplan for hele området med lokalisering av samtlige gjeterhytter. Situasjonsplanen skal følge arealplanen og tas inn som illustrasjon ved neste rullering.

Hyttene tillates oppført med saltak, alternativt kåtetak. Dersom saltak benyttes skal møneretninga følge høydekoter. Hytter tilhørende den enkelte reineier kan oppføres med maks BYA 35 m2 i en etasje med maks gesimshøyde 3,0 m. Takvinkel mellom 15 og 30 grader. Gjeterhytter, utedoer og forrådshus skal settes opp med material- og fargevalg som harmonerer med de naturlige omgivelser. Taket skal ikke være med reflekterende flate.

7.2 LNFR- områder med spredt boligbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår	Plantype
SB1	Storbekkveien	Inntil 4 nye boligtomter, til sammen 24 med eksisterende	
SB2	Steily	Inntil 4 nye boligtomter, til sammen 8 med eksisterende	
SB3	Nordhusvegen	Inntil 4 nye boligtomter, til sammen 17 med eksisterende boligtomter og -hus	
SB4	Bardujord	Inntil 4 nye boligtomter, til sammen 8 med eksisterende	
SB5	Brubakken	Inntil 4 nye boligtomter	
SB6	Bones	Inntil 4 nye boligtomter. Flomfare og evt kompenserende tiltak utredes nærmere	

I disse områdene kan boligbebyggelse tillates når utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 2.2 a).

For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.

Retningslinjer:
Tomteareal bør ikke overstige 2 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 4 daa for øvrig.

7.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår (antall nye og totalt hytter)	Plantype
SF1	Hammerslettsetra	2 nye totalt 3	Kommuneplanens arealdel
SF2	Sundlisetra	4 nye totalt 11	
SF3	Seterområde A	2 nye totalt 3. Nye hytter lokaliseres i nedre deler av området ved skogs-veg.	
SF4	Seterområde C	2 nye totalt 6	
SF5	Fossmosetra	1 ny totalt 2	
SF6	Krogstadskaret nord	2 nye totalt 13	
SF7	Krogstadskardet sør	2 nye totalt 7	
SF8	Langvatnet	3 nye totalt 3	

I disse områdene kan fritidsbebyggelse tillates når utbyggingen ikke er i strid med kriteri-ene i pkt. 2.2 a).

For fritidsbolig uten vegtilknytning skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert for både sommer- og vinterparkering.

For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.

Retningslinje:
Tomtestørrelse bør ikke overstige 1 daa.

7.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plantype
SN1 og SN2	Leina 1 og Leina 2	Kommuneplanens arealdel
SN3	Storbukta Altevatn	Kommuneplanens arealdel
SN4	Alverhytta	Kommuneplanens arealdel

Innen områdene avsatt til spredt næringsbebyggelse kan det oppføres nødvendige bygg og installasjoner for sesongdrift av naturbasert turisme spesifisert for hvert område:

Leina 1 og 2:
Leina 1 disponerer et areal på 3,4 daa, Leina 2 på 2,3 daa og Storbukta 1 daa. Installasjonene skal plasseres og ha en enhetlig utforming slik at de blir en naturlig del av omgivelsene, både med henblikk på materialbruk, fargevalg mv. Dette gjelder både klopper, toalett, kjøkken etc.
Av installasjoner tillates etter søknad til bygningsmyndigheten oppført:

- Lavvo/telt.
- Det tillates også modulbaserte lavvoer i treverk som enkelt lar seg demontere og transportert ut av området. (Laftet plank og lignende)
- Utedo/uthus på max 6 m^2
- Klopping med max bredde 30 cm
- Enkelt åpent utekjøkken på maksimalt 6 m^2 med tilhørende platt på maksimalt 16 m^2.
- Plattingene skal ikke ha større utstikk en 50 cm fra installasjonene.
- Tilstrekkelig brannskille mellom enheter skal ivaretas.

Storbukta
Av installasjoner tillates etter søknad til bygningsmyndigheten oppført: Lavvo/telt samt utedo/uthus max. 6 m^2.

Alverhytta
Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m^2, og bebygd areal BYA=170 m^2; arealberegning i hht TEK17/ veileder grad av utnytting. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m^2.

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet. Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng; takvinkel mellom 15 og 35 grader.

Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknytes eksisterende terreng.

Høyden på grunnmurer/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunn-mur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m.

Vann og avløp kan tillates etter en særskilt vurdering.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som ”naturtomter,” og tilpasses landskapet og terrenget. Kun stedegne arter tillates.

Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. friluftsloven. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapitel 8.

Det er ikke tillatt med organisert hundekjøring med tilhørende fasiliteter, tilknyttet drift av anlegget.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-7 N

Formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag inneholder ferdsel, farleder, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg, eller i kombinasjon. Siden kommunen ikke grenser til sjø, er denne problemstillingen utelatt.

8.1 Byggeforbud langs vassdrag

Det settes en byggegrense på 100 m langs alle innsjøer/ vann over 40 000 m2/40 daa og langs følgende vassdrag:

- Barduelva
- Skoelva
- Salangselva
- Sørdalselva
- Østerdalselva

Der offentlig veg er lokalisert nærmere vassdraget enn 100-metersgrense, er offentlig veg bygge-grense. For øvrige vassdrag settes en grense på 50 meter, med unntak av der hvor offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense.

Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjer:
I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag T-1082 Verna vassdrag og "Flerbruksplan for Bardu- og Målselvvassdraget", 1994.

I Bardu er tre vassdrag vernet, primært mot kraftutbygging. Dette innebærer at hele nedbørsfeltet med de verdier (natur, biologisk mangfold, kulturminner etc.) som finnes der er vernet. Vassdragene som er vernet i klasse II (spredt bosetting) og III (lite påvirket av menneskelig aktivitet) er:

- Barduelva ovenfor Altevatnet, vernet 1986. Store deler av dette ligger i dag i Rohkunnborri nasjonalpark, Innebærer nedbørsfeltet rundt Geavdnjajávri og Leinajávri.
- Sørdalselva, vernet 1993. Nedbørsfeltet strekker seg fra vannskillet på grensa til Sverige, og ned til sammenløp med Østerdalselva som danner Barduelva.
- Salangselva, vernet 1973. Nedbørsfeltet strekker seg fra deler av Narvik kommune, deler av Sverige, og ut i Salangsfjorden ved Sjøvegan.

8.2 Kantvegetasjon

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget.
Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skog-bruksavdeling.

Retningslinjer:
Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446

9 HENSYNSSONER PBL § 11-8

Bestemmelsen er ikke et formål i seg selv, men bestemmelsen skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av alle arealformål. Til hensynssoner skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde i medhold av loven, eller andre lover for å ivareta hensynet som sonen viser.

9.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a)

9.1.1 DRIKKEVANNSKILDER OG NEDSLAGSFELT H110

Kode	Område
H110_1	Setermoen vannverk (Langvatnet)
H110_2	Øvre Bardu vannverk (Lappskardelva)
H110_3	Bardufoss vannverk (Andsvatnet)
H110_4	Fredly
H110_5	Solbu
H110_6	Sørdalen

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet har gitt godkjennelse.

Vurderingen skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelser, og kunnskaper om kilden, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6.

9.1.2 STØYSONER H210 OG 220

Kode	område
H220_1	Bardufoss flyplass, gul sone
H220_2	Setermoen skyte- og øvingsfelt, gul sone
H210_1	Setermoen skyte- og øvingsfelt, rød sone

H210: Støysonen innebærer et byggeforbud for ny støyømfintlig bebyggelse. Bygg/anlegg eller tilbygg er tillatt så lenge det ikke øker antall eksisterende boenheter

H220: Sonen har en støyproblematikk som innebærer at utbygger må kunne dokumentere tilfredsstillende støyforhold for det enkelte tiltak.

9.1.3 ENERGIANLEGG H370

Den nye overføringslinjen Ofoten – Balsfjord som går gjennom Bardu har et spenningsnivå (kV) på 420. Ved planlegging av bebyggelse langs høyspenstanlegg bør avstanden være så god som mulig. Byggeforbudsbeltet skal minimum være 10 m fra ytre faselinje/20 meter fra senterlinje. For øvrig skal følgende hensyntas:

- Master skal utføres slik at det er vanskelig å klatre for allmennheten. Det skal være en klatrefri sone på 2,5 meter
- Rydding i traséer skal utføres ut fra økonomiske og tekniske forhold og hensyn til miljø og omgivelser. Ryddemetode og tidspunkt skal avklares med rettighetshavere og forvaltningsmyndighet.

9.1.4 FAREOMRÅDE SKRED H310

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før faren for snøskred, løsmasseskred eller flom- og sørpeskred er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 17 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.

9.1.5 FARESONE FLOM H320

Hensynssone flom i hht aktsomhetskart for flom utarbeidet av NVE. Unntak for områder som er berørt av reguleringen av Altevatn og Veslvatnet og hvor kartleggingen ikke tar høyde for reguleringsmagasin.

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av flom i hht aktsomhetskart for flom, kan kommunen kreve faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerheten og beredskapen ivaretas i plan- og byggesaker.

I flate områder med flomfare som oversvømmelse med flomvann i svært liten fart, kan kompenserende tiltak vurderes i samråd med berørte myndigheter i forbindelse med plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

Drikkevannskilder og nedslagsfelt:

For øvrige drikkevannskilder og nedslagsfelt tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før kommunens forurensningsmyndighet har gitt tillatelse.

Støysoner:

Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 skal ligge til grunn for all planlegging og saksbehandling i kommunen

Energianlegg:

Høyspentanlegg omfatter ledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.
Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssoner.
Spesielt i forbindelse med bygg – fortrinnsvis boliger, skole og barnehager nær høyspentanlegg, har kommunen en veiledningsplikt overfor utbygger. Kommunen skal benytte veiledningsbrosjyrene fra Statens strålevern:

- Bebyggelse nær høyspentanlegg
- Bolig nær høyspentanlegg

Utredningsnivået for magnetfelt gjelder særlig for bygninger der opphold av mennesker over lang tid vil forekomme. Utredningsnivået har et innslagspunkt for magnetfelt på 0,4 T (mikrotesla) som årsgjennomsnitt.

Flomområder:

NVE retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (eller tilsvarende av nyere dato) skal legges til grunn for planleggingen.

9.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c)

9.2.1 HENSYNSSONER LANDBRUK

Kode	Område
H510_1	Karlstad/Øytangen – Strømsmo-Sørgaard
H510_2	Bardujord
H510_3	Strømslid
H510_4	Holtet, Håkstad og Bones
H510_5	Moholt
H510_6	Lund
H510_7	Sollid og Sletten
H510_8	Nygård, Livelten, Strømskroken, Forseth
H510_9	Langfossmoen, Kroken, Brandvold, nordre del Nygård
H510_10	Leirbekkmoen
H510_11	Høyden
H510_12	Moen og Jevningen
H510_13	Rydningen
H510_14	Strand, deler av Finnkroken
H510_15	Brandmo

Områder som på plankartet er merket med H510 er landbrukets hensynssoner i Bardu.

9.1.2 REINDRIFT

Kode	Område
H520_1 - 32	Flyttleier reindrift

Områder som på plankartet er merket med H520 er flyttleier for reindriftsnæringen.

Ihht reindriftsloven § 22 skal reindriftsutøvere fritt og uhindret sikres flyttlei i reinbeiteområdet. Passering av Barduelva i Nedre Bardu har 2 traséer avhengig av isforholdene på elva.

9.2.3 NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD

Kode	Område
H560_1-17	Bergskletten, Lyngmo, Nysted, Skoelvautløpet, Holtet, Svartvatnet, Høgtverrelva, Nylund, Rydningstverrelva, Melhusdalen, Storholmen(Bones), Tunelia, Rønningslia, Blåberglia, Kvisla nord, Klyvimyrbekken og Tverrelvutløpet

Områdene er i NINA-rapport nr 58 om biologisk mangfold prioritert som svært viktige i kommunen med verdi A. Alle tiltak i disse hensynssonene skal godkjennes av kommunen selv om tiltaket er i samsvar med arealformålet. Der det er gitt forvaltningsråd i rapporten skal disse være retningsgivende for godkjenning av tiltak.

9.2.4 KULTURVERN OG KULTURMILJØ

Kode	Område
H570_1	Skoelvbrua
H570_2	Bardu bygdetun
H570_3	Vikbekken
H570_4	Neverløpmoen-Svartandtjønna
H570_5	Strømsli-Tverrelva
H570_6	Dahlberg bru
H570_7	Telefonlinje Finnkroken
H570_8	Bygninger Nordberg
H570_9	Kulturhistorisk landskap Leina
H570_10	Hyttefelt 1, Altevatn
H570_11	Hyttefelt 2, Altevatn

Områder som på plankartet er merket med H570 er viktige kulturlandskap og kultur- og bygningsmiljø i Bardu

Retningslinjer:

Landbruk:

Dyrka og dyrkbar mark skal her tillegges stor vekt ut fra ressursvernhensyn. Utbygging til landbruksformål skal søkes lagt til mindre viktige areal ut fra et langsiktig ressursutnytting for næringen.

I eksisterende områder til andre formål enn landbruk, bør endring og eventuelle utvidelser gjøres i samråd med landbruksmyndighetene.

Reindrift :

I disse områdene kan det ikke gjøres inngrep eller etableres anlegg, med mindre det er tilknytta reindrifta.

Ny skogplanting må unngås. Flyttelei som vist på plankart er basert på reindrifts-forvaltningens database i TromsAtlas.no og Skog & Landskaps database Kilden.no. Flyttleien over Barduelva er en av de viktigste for Hjerttind reinbeitedistrikt.

Friluftsliv:

Kartleggingen har gitt kunnskap som er en forutsetning for å kunne forvalte friluftsområdene, og for å sikre allmenheten tilgang til gode og varierte friluftsopplevelser. Friluftslivet har stor betydning for folkehelse, trivsel, stedstilhørlighet og naturforståelse. Det kan også ha betydning for lokal verdiskaping og et bærekraftig reiseliv.

Ved arealinngrep/andre tiltak skal det foretas en hensynsvurdering i forhold til svært viktige og viktige friluftsområder.

Naturmiljø:

Forvaltningsrådene i rapporten er retningsgivende. For de 9 verdi B-områdene skal også forvaltningsrådene anses som retningsgivende, men disse er ikke angitt som hensynssone.
Kulturmiljø:
Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på og tillates ikke revet/fjernet; de skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.
Vern- og vedlikeholdsavtale for bygningene, gårdstun og områder skal være retningsgivende.

I tillegg for Skoelvbrua H570_1:

- Midt-Troms museum er rådgivende organ for forvaltning og inngrep i området.
- Tilførselvegene er definert som gang- og sykkelveger. Biltransport tillates kun for helt nødvendig transport i forbindelse med arrangement/HC. Tunge kjøretøyer må unngås. Ferdsel skjer på eget ansvar.
- Det foreligger avtale mellom kommunen og grunneierne. Alle tiltak ihht grunneieravtale mv. skal godkjennes av Bardu kommune.

I tillegg for Leina H570_9:

Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Troms. Inneholder en rekke automatisk freda kulturminner og spor både frå samisk veidekultur og Bardudølenes bruk av område for matauk og friluftsliv.

- All ferdsel og bruk av område skal skje med særlig aktpågivenhet for både automatisk freda kulturminner og andre spor som karakteriserer området og landskapet. Informasjonstiltak og stimerking bør utarbeides for sikring og bevaring av kulturminnene.
- Det skal utarbeides en forvaltningsplan for området i samarbeid mellom kommunen og Sametinget/Troms fylkeskommune.

9.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d)

9.3.1 NATURVERNOMRÅDER

Kode	Område	Fredningshjemmel
H720_1	Rohkunborri nasjonalpark	Naturmangfoldloven. FOR-2011-02-25-224
H720_2	Ostojeaggi naturreservat	Lov om naturvern. FOR-1983-04-22-865
H720-3	Floan naturreservat	Lov om naturvern. FOR-1995-12-08-1004
H720-4	Grønlia (forslag)	Lov om naturvern. FOR-1995-12-08-1004
H720-5	Blåberget naturreservat (forslag)	Lov om naturvern. FOR-1995-12-08-1004

Forvaltning skjer etter gjeldende forskrift.

9.3.2 FREDA KULTURMINNE

Kode	Område	Fredningshjemmel
H730_1	Strømsør fjellgård	Kulturminneloven av 1978, vedtak 1997-06-19
H730_2	Nybyggerstua Bardujord	Bygningsfredningsloven av 1920; vedtak 1942-03-30
H730_3-7	Ousto - Leina	Automatisk fredet KML § 4
H730_8	Lappskardet	
H730_9	Mongiplassen	
H730_10	Isakheimen	
H730_11	Ortvannet	
H730_12-17	Strekningen Tune bru til Elverumskrysset, øst for Barduelva	
H730_18	Grønnlidalen	
H730_19	Bolig Bruhaugen	

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene.

9.3.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV REGULERINGSPLAN

Det er meldt oppstart av områderegulering for «Fremstidstunet» planid. R1922130 pr. 7.11.2014. Planområdet er ikke regulert i overordnet plan, og formålet med områdeplanen er å angi overordnede bestemmelser for uregulerte områder, samt å erstatte eldre reguleringsplaner.

Den nye områdeplanen vil i stor grad videreføre bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Freda kulturminner:

Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylket, Sametinget) ved tvil.

Båndlegging i påvente av reguleringsplan:

Den nye områdeplanen, planid. R1922130, skal vurdere temaer knyttet til organisering av offentlige funksjoner som skole og idrett, trafikksikkerhet, fortetting av eksisterende bolig og næringsbebyggelse, og tilrettelegging for friluftsaktivitet i området.

10 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER

10.1 Retningslinjer

10.1.1 OPPSTARTSMØTE (PBL § 12-8)

For alle planforslag skal det gjennomføres et oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunens administrasjon. Tiltakshaver får tilbakemelding om forholdet til overordnet planverk og en vurdering av muligheter og utfordringer, deriblant eventuelt krav til planprogram/ konsekvensutredninger. Alle planforslag som avviker fra arealdelen forelegges en forhåndsvurdering i planteknisk utvalg, jf. Pkt. 10.2.1 under her. Hensikten er at man på et tidlig stadium får signal om tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Det skal skrives referat fra oppstartsmøtet.

10.1.2 VARSEL OM PLANOPPSTART (PBL § 12-8)

Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen etter kravene i PBL. § 12-8. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

10.1.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING (PBL §§ 12-10 OG 12-11)

Når planforslaget er utarbeidet i hht. kravene i denne veiledningen og kravene i plan og bygningsloven, vil planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Farevurderingene skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Dersom planteknisk utvalg ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal tiltakshaver underrettes med brev og de rettigheter vedkommende har.

10.1.4 OFFENTLIG ETTERSYN (PBL § 12-10)

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tråd med kravene i PBL § 12-10. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

10.1.5 MERKNADSBEHANDLING/2. GANGS BEHANDLING (PBL § 12-10)

Alle innkomne merknader beskrives, vurderes og innstilles med forslag til vedtak. Dette arbeidet gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. PTU gir innstilling til kommunestyret.

NB! Dersom innspillene medfører at planforslaget blir vesentlig endret, kan det være behov for å legge forslaget ut på ny høring.

10.1.6 BEHANDLING I KOMMUNESTYRET (PBL § 12-12)

Kommunestyret skal fatte vedtak senest 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet. Kommunestyret kan sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer.

10.1.7 KUNNGJØRING AV VEDTAK (PBL § 12-12)

Vedtaket kunngjøres og det gis opplysninger om klageadgang (Jf. § 1-9).

10.2 Lokale retningslinjer

10.2.1 VED FORHÅNDSVURDERING

Materialet til forhåndsvurderingen skal inneholde en tekstdel og en kartdel. Tekstdelen skal angi eksisterende – og framtidig arealbruk, kartdelen skal vise planens avgrensning.

10.2.2 VED 1. GANGS BEHANDLING

Det stilles vesentlig strengere krav til framstilling av planforslag enn til forhåndsvurderingen (nødvendig med planfaglig kompetanse).

Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:

a) Kart
b) Bestemmelser
c) Planbeskrivelse

Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale med mer, som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser, skal innarbeides i planbeskrivelsen. Alle plandokumenter skal foreligge på digitalt format. Private planer som fremmes til offentlig ettersyn skal sendes inn i både PDF-format og på redigerbart format.

- Plankartet skal utarbeides i SOSI-format.
- Øvrig plandokumenter utarbeides i et redigerbart format, fortrinnsvis i Word.

10.2.3 VED 2. GANGS BEHANDLING

Ved endring før 2. gangs behandling skal tiltakshaver levere en ny versjon av alle dokumentene og kart i henhold til kravene for leveranse for 1. gangs behandling.

11 VEDLEGG

11.1 Planer som fortsatt skal gjelde

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Ikraft.
1922	B1922003	Artillerileiren B2 - Ny bebyggelsesplan	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	28.05.2009
1922	R1922001	Setermoen før 1965	Eldre reguleringsplan	18.06.1960
1922	R1922005	Kirkemo boligfelt II	Eldre reguleringsplan	07.05.1973
1922	R1922007	Haugli II	Eldre reguleringsplan	15.02.1980
1922	R1922009	Rundmyra	Eldre reguleringsplan	08.07.1982
1922	R1922010	Vikingkrysset I	Eldre reguleringsplan	19.07.1983
1922	R1922011	Elvemo/Løvli	Eldre reguleringsplan	23.01.1984
1922	R1922012	Kirkemoskogen	Eldre reguleringsplan	28.11.1984
1922	R1922013	Fageråsen I	Eldre reguleringsplan	28.01.1985
1922	R1922015	Polar Zoo	Eldre reguleringsplan	10.11.1986
1922	R1922022	Reguleringsendring Kirkemo II	Eldre reguleringsplan	02.03.1995
1922	R1922025	Fageråsen II	Eldre reguleringsplan	06.09.1995
1922	R1922029	Loland	Detaljregulering	24.06.2010

1922	R1922031	Brinken	Eldre reguleringsplan	09.10.1996
1922	R1922032	Reguleringsendring Aasvang-veien	Mindre reguleringsend-ring	13.02.1996
1922	R1922034	Steiland	Eldre reguleringsplan	11.07.1996
1922	R1922037	Privat hytteområde Dahlberg	Eldre reguleringsplan	05.02.1996
1922	R1922038	Rehabilitering av Altevassdam-men	Eldre reguleringsplan	28.04.1997
1922	R1922039	Reg.endring Fageråsen II - Ski-stadion	Eldre reguleringsplan	27.04.1999
1922	R1922042	Reguleringsendring Elvegata	Eldre reguleringsplan	13.06.1989
1922	R1922043	Gang- og sykkelvei, Helsehuset - Sponga	Eldre reguleringsplan	07.10.1974
1922	R1922048	Glattkjøringsbanen	Eldre reguleringsplan	22.10.1981
1922	R1922049	Reguleringsendring Fageråsen I - Vekved	Eldre reguleringsplan	12.06.1991
1922	R1922055	Solbu	Eldre reguleringsplan	23.06.2000
1922	R1922056	Brandegga	Eldre reguleringsplan	23.02.2005
1922	R1922058	Setermoen sentrum	Eldre reguleringsplan	22.02.2006
1922	R1922059	Storbekkgrua masseuttak	Eldre reguleringsplan	30.05.2001
1922	R1922063	Viken	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
1922	R1922066	Veksthuset	Eldre reguleringsplan	19.09.2001
1922	R1922068	Hovedadkomst Setermoen gar-nison	Eldre reguleringsplan	30.10.2001
1922	R1922069	Reguleringsendring Fageråsen II - Skistadion/grad av utnytting	Eldre reguleringsplan	24.04.2002
1922	R1922072	Fageråsen III	Eldre reguleringsplan	31.07.2003
1922	R1922074	Storbekkgrua Industriområde	Eldre reguleringsplan	30.10.2002
1922	R1922076	Hauglia	Eldre reguleringsplan	17.11.2005
1922	R1922077	Abborvatnet	Eldre reguleringsplan	24.02.2010
1922	R1922078	Shelltomta	Eldre reguleringsplan	19.09.2007
1922	R1922080	Artillerileiren	Eldre reguleringsplan	14.06.2006

1922	R1922081	Setermoen Leir	Eldre reguleringsplan	14.06.2006
1922	R1922082	Kirkemoskogen sør	Eldre reguleringsplan	25.04.2007
1922	R1922084	Mindre endring Kirkemo II	Eldre reguleringsplan	09.11.2000
1922	R1922086	Reguleringsendring Øverjordet	Eldre reguleringsplan	25.02.2009
1922	R1922087	Hyttefelt I, Altevatn	Områderegulering	24.06.2010
1922	R1922088	Hyttefelt II, Altevatn	Områderegulering	24.06.2010
1922	R1922089	Hyttefelt III, Altevatn	Områderegulering	24.06.2010
1922	R1922090	Fredly boligfelt	Eldre reguleringsplan	17.09.2008
1922	R1922091	Reg.endring Kirkemoskogen - Klimaservice	Eldre reguleringsplan	17.12.2008
1922	R1922092	Massetak Jevningen	Eldre reguleringsplan	27.02.2008
1922	R1922094	Reguleringsendring Sentrum-Lapperaen	Eldre reguleringsplan	17.06.2009
1922	R1922095	Reguleringsendring Skistadion - garasje	Eldre reguleringsplan	23.09.2009
1922	R1922096	Reguleringsendring Brinken	Eldre reguleringsplan	17.06.2009
1922	R1922097	RegEndring Fageråsen I - Trolldalsveien	Eldre reguleringsplan	16.12.2009
1922	R1922098	Reguleringsendring Hytteområde Solseth	Eldre reguleringsplan	16.12.2009
1922	R1922099	Granneset	Eldre reguleringsplan	16.06.2010
1922	R1922100	Setervann Boligfelt	Detaljregulering	24.06.2010
1922	R1922101	Lappraen	Detaljregulering	24.06.2010
1922	R1922103	Finnkroken Golfbane	Eldre reguleringsplan	24.06.2010
1922	R1922104	Hyttefelt Indseth Øvre - utvidelse av T-BRA	Eldre reguleringsplan	24.02.2010
1922	R1922105	Setermoen skytefelt, sju delområder	Detaljregulering	14.12.2011
1922	R1922106	Hanstad - fritidsboliger	Eldre reguleringsplan	17.06.2009
1922	R1922107	B1 Artillerileiren	Detaljregulering	24.06.2010
1922	R1922108	Stormoegga massetak	Eldre reguleringsplan	15.02.2012

1922	R1922109	Reg.endring Strømsør hytteområde	Eldre reguleringsplan	21.11.2012
1922	R1922111	Setermoen skyte- og øvingsfelt	Områderegulering	12.12.2012
1922	R1922112	Detaljregulering Hyttefelt I - F1	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922113	Detaljregulering Hyttefelt I - F2	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922114	Detaljregulering Hyttefelt I - FoH	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922115	Detaljregulering Hyttefelt I - N/H	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922116	Detaljregulering Hyttefelt I - NÆ/N	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922118	Detaljregulering Hyttefelt II - F2	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922119	Detaljregulering Hyttefelt II - F3	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922120	Detaljregulering Hyttefelt III - F1	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922121	Detaljregulering Hyttefelt III - F2	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922122	Viken brygge	Detaljregulering	19.02.2014
1922	R1922123	Adkomstvei RohkunborriNP	Detaljregulering	19.06.2013
1922	R1922124	Detaljregulering Steinbrudd Valørholtet	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922125	Detaljregulering gbnr 17.21 - Norvang	Detaljregulering	30.04.2014
1922	R1922126	Masseuttak Strømsørtippen	Detaljregulering	17.09.2014
1922	R1922127	Damvokterboligen	Detaljregulering	19.06.2014
1922	R1922128	Reguleringsendring Sentrumsplan - Bardu senter	Eldre reguleringsplan	25.04.2007
1922	R1922129	Mindre endring B/F/K 9	Mindre reguleringsendring	17.12.2014
1922	R1922131	Bekkebo	Detaljregulering	29.04.2015
1922	R1922132	Mindre endring B/F/K 9-1	Mindre reguleringsendring	12.02.2015
1922	R1922133	E6 Høytverrelv	Detaljregulering	16.12.2015
1922	R1922134	Gang- og sykkelvei Beredskapsveien - Fv 87	Detaljregulering	15.02.2017

1922	R1922135	Kirkemo 3	Detaljregulering	22.06.2016

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5520 12/28		
Utskriftsdato	24.09.2025	**Antall datasett**	99

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

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

15 Berørte datasett

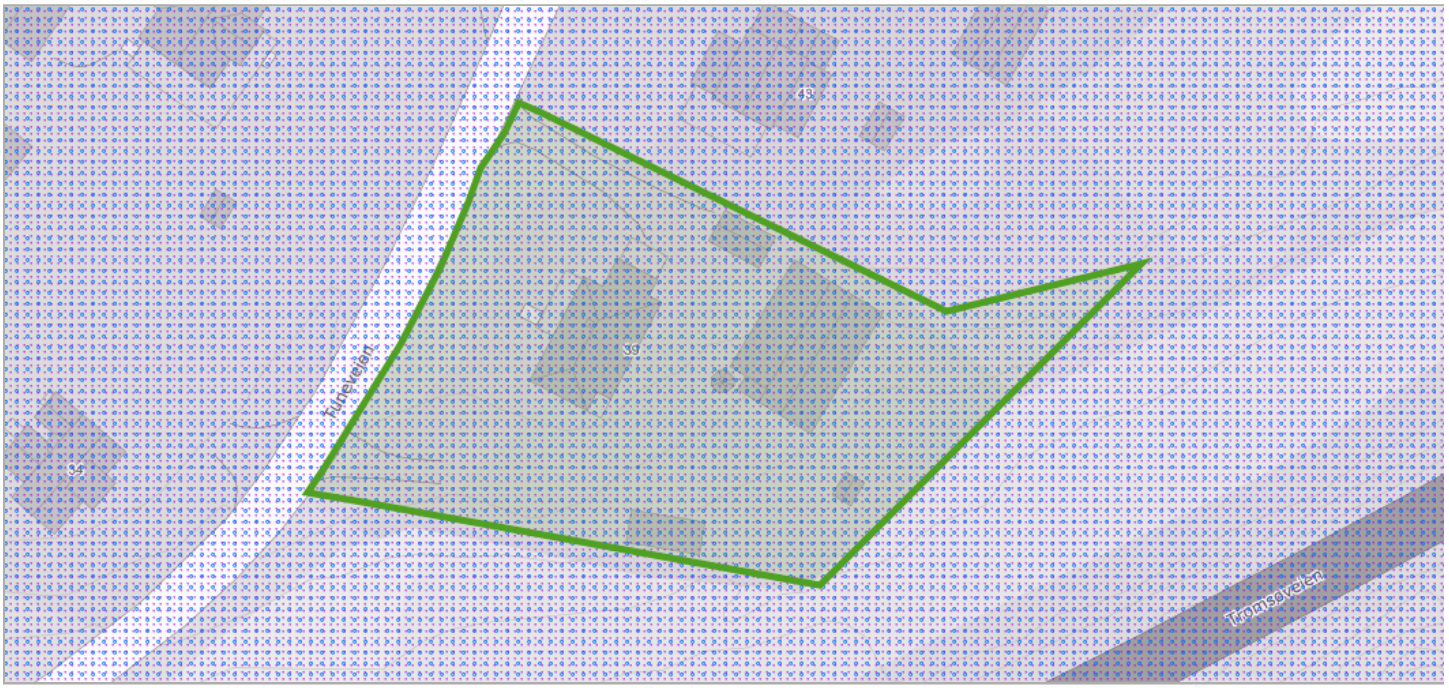
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Reindrift reinbeitedistrikt
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannforekomster
- Vernskog
- Dyrkbar jord
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Reindrift reinbeiteområde
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

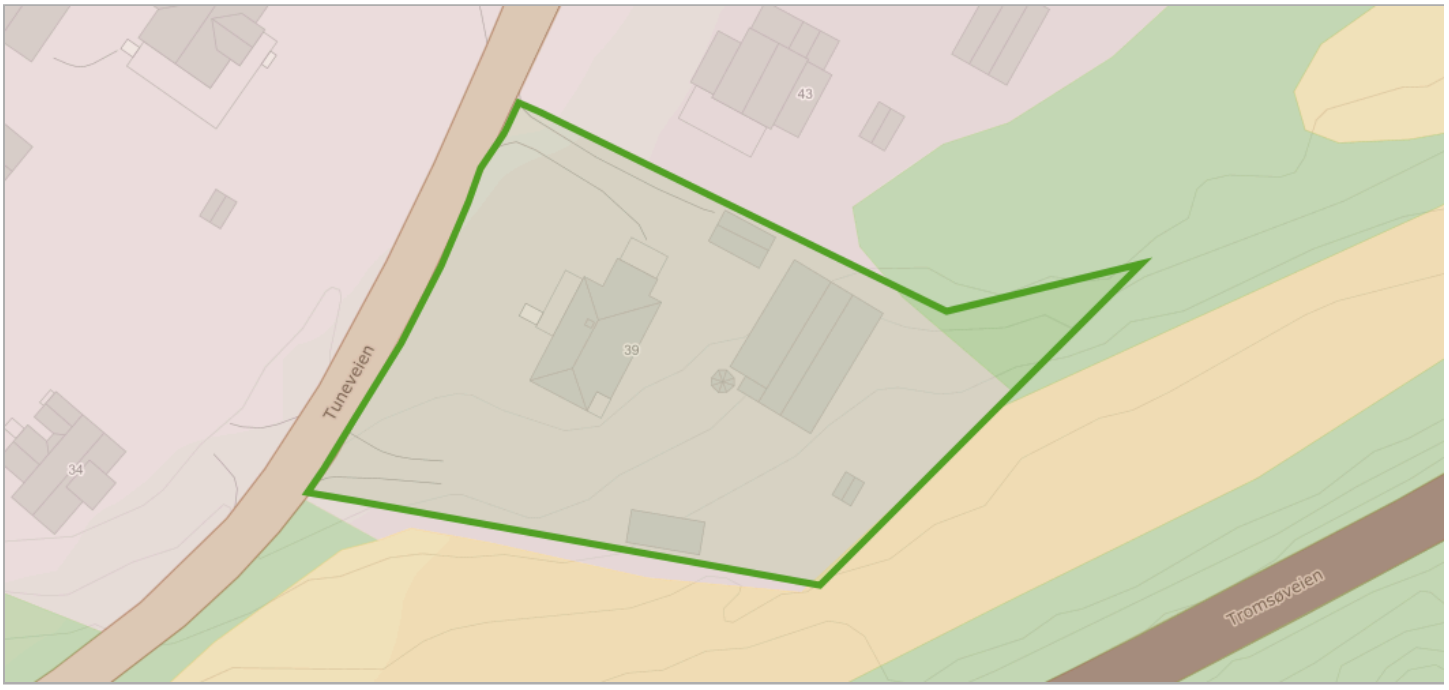
Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

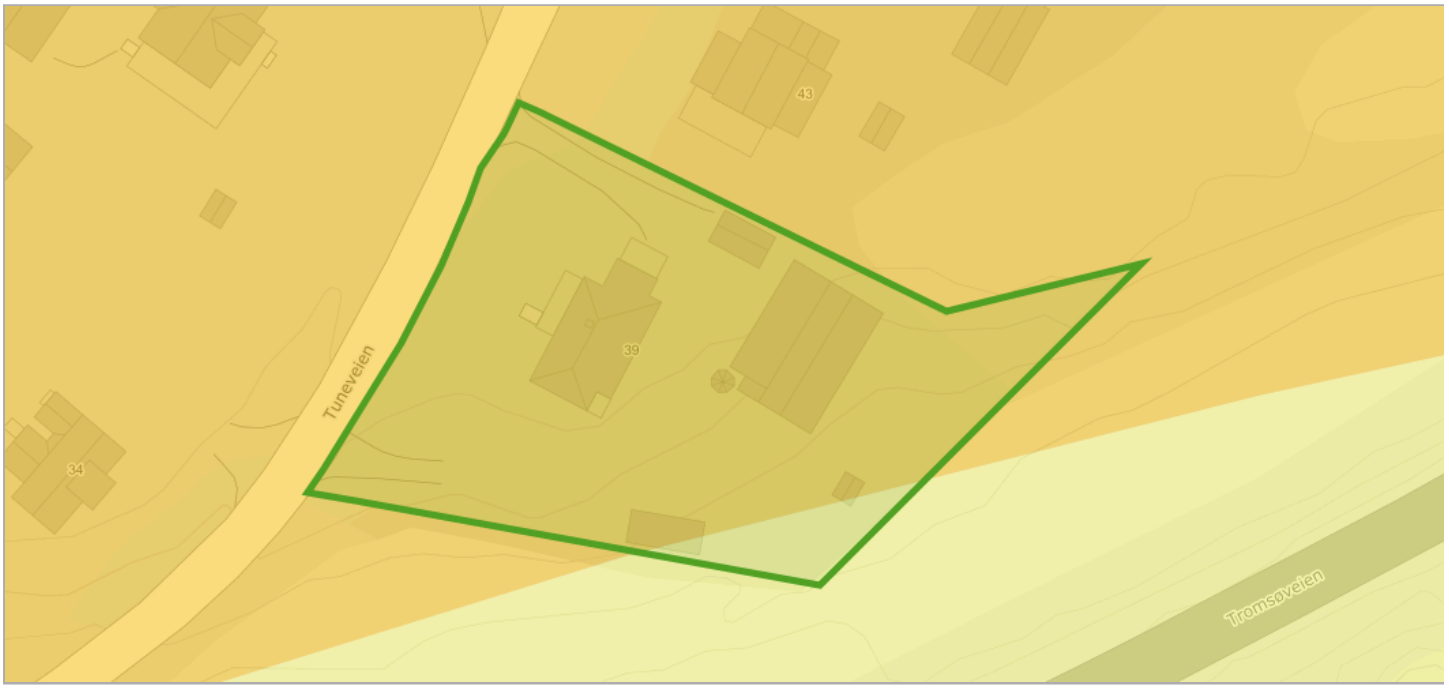
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant

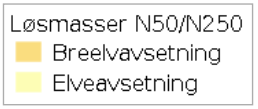
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

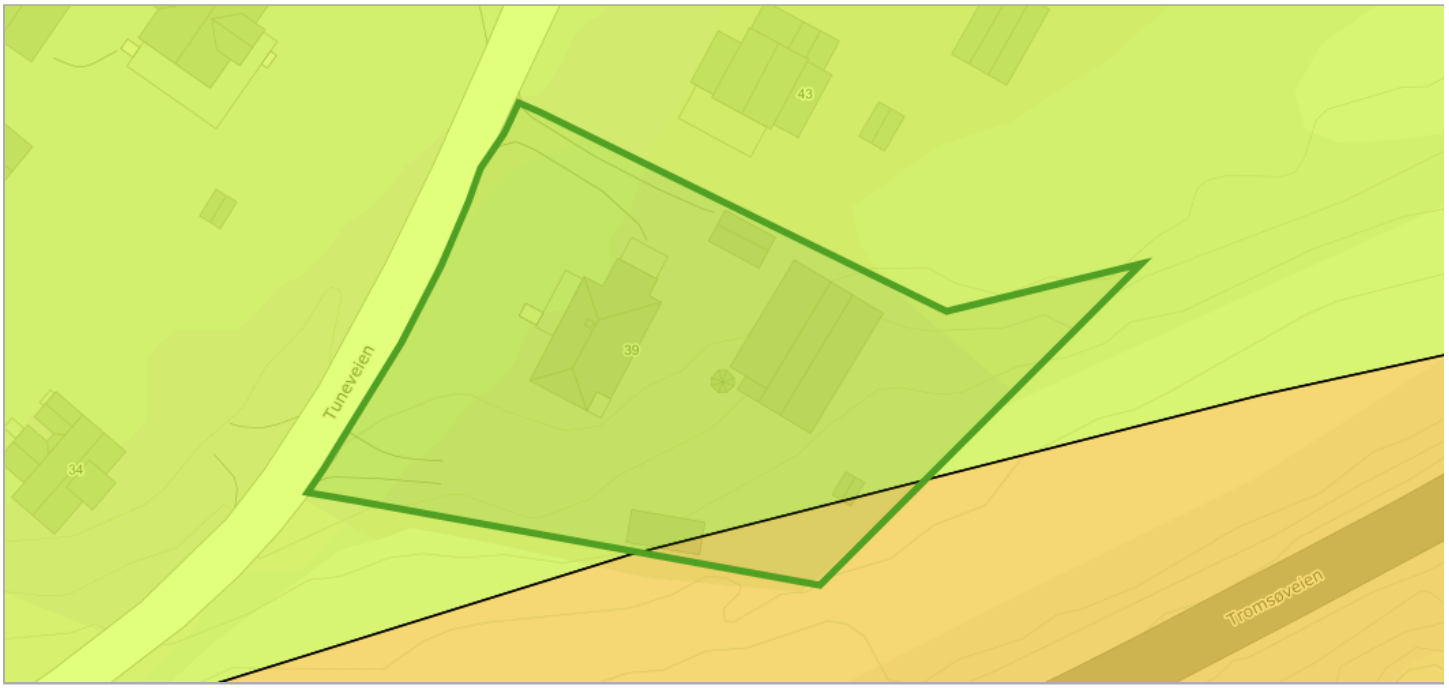
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.09.2025



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
XZ

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	23.09.2025



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
X

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B7
- B11

Bonitet gran
- B11
- B14

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 40 - 60 dm
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 0 - 10 t/daa
- >40 t/daa

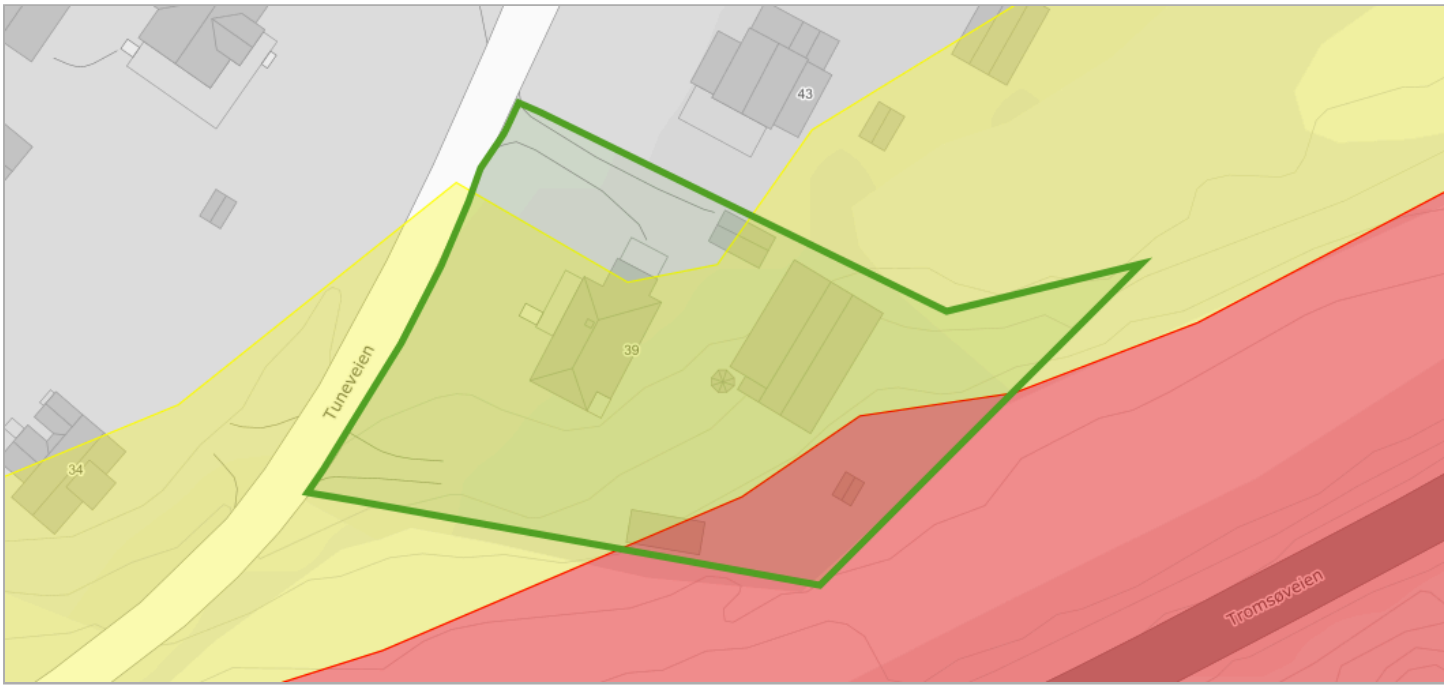
Volum uten bark
- 0 - 10 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
44	13	7	11	8	2020	109	5	HUF_2020_0	64	53

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

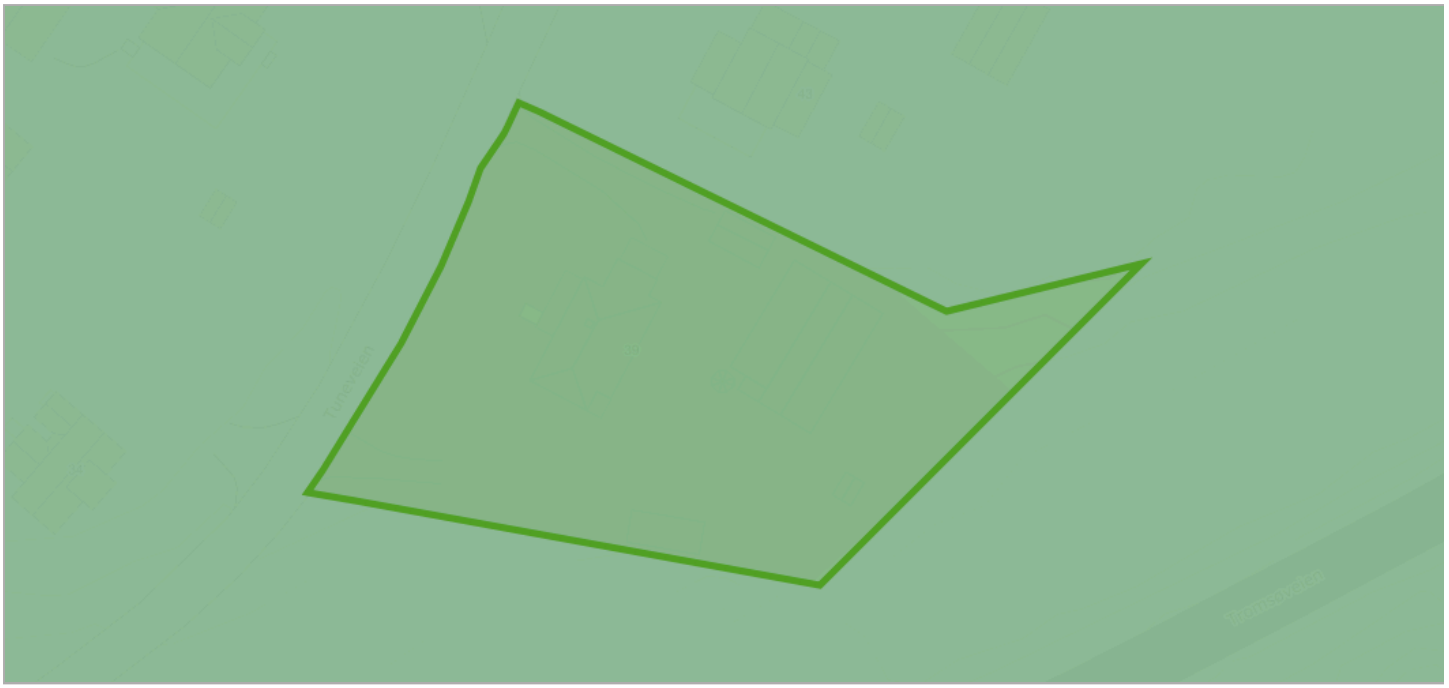
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
R
G

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Bardu	Troms og Finnmark FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Bardu	Troms og Finnmark FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Bardu	Troms og Finnmark FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Bardu	Troms og Finnmark FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

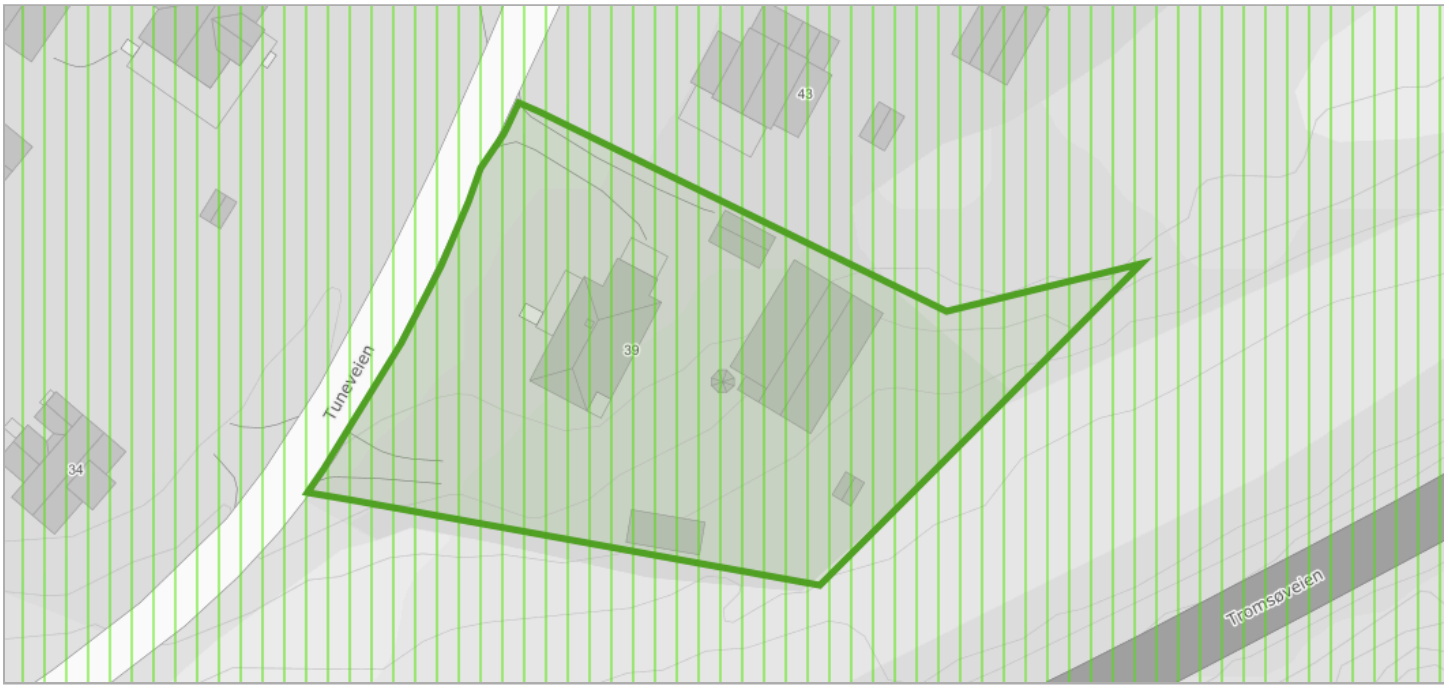
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
BARDUFOSS	Bardufoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

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 8 200**
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.



PLUSS dekker 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.