Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK



PROPR.NO

Selger
Silje Ingeborg Danielsen
45805731

Prisantydning
2 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5532 Gnr. 88 Bnr. 101

Smedvika i Malangen - (Fritids)bolig med flott utsikt, grillhytte og båtplass

PRISANTYDNING
kr 2 000 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
91kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
136kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 117kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1933




1294













Inngang



Gang, mot soverom og bad



Bad



Trapp opp til 2. etg.



Kjøkken



Kjøkken



Utsikt fra kjøkkenvindu



Fra kjøkken mot stue



Stue



Utsikt fra stue



Soverom nede



Gang i 2. etg.



Soverom 1 oppe



Soverom 1 oppe



Soverom 2 oppe



Soverom 3 oppe



Oppbevaring/skap i gang 320oppe

Om boligen

(Fritids)bolig med flott utsikt, grillhytte og tinglyst naustplass. Boligen har fire soverom (tre i 2. etg og ett i hovedetasjen), kjøkken, bad, stue, bod, utebod med god oppbevaringsplass og stor terrasse. Boligen er registrert som våningshus. Det har tidligere vært brukt som fritidsbolig. Selges som dødsbo og står innflyttingsklart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser nært sjøen og med utsikt over Nordfjorden, omtrent 6 km fra Mestervik hvor du blant annet finner butikk, skole og barnehage. Øvrige avstander: Storsteinnes: ca. 29 km. Tromsø: ca. 70 km.

Annet

Eiendommen har tinglyst bestemmelse om naustplass.

Pr. dags dato får en av nabohyttene tilførsel av vann fra samme vannkilde via kjeller i huset.

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett. Rettighetshaverne har fraskrevet seg denne og heftelsene slettes før oppgjør.

Ta kontakt på 45805731 eller 45804986 dersom det er flere spørsmål.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
50 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 066 990 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.

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
Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK
BALSFJORD kommune
gnr. 88, bnr. 101

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3917 **Referansenummer:** SW1204

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Larsen **Vår ref:**

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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig



Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Grillhus

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Enebolig

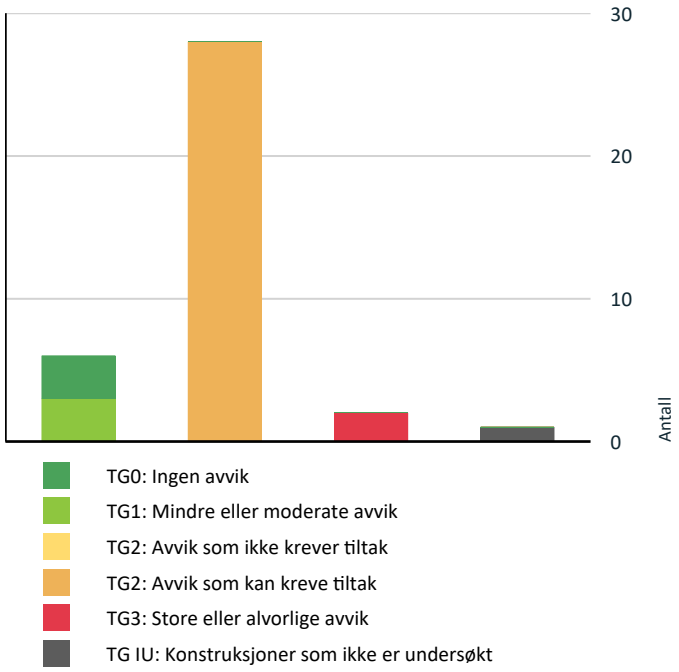
• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.
Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Balsfjord kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende. Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

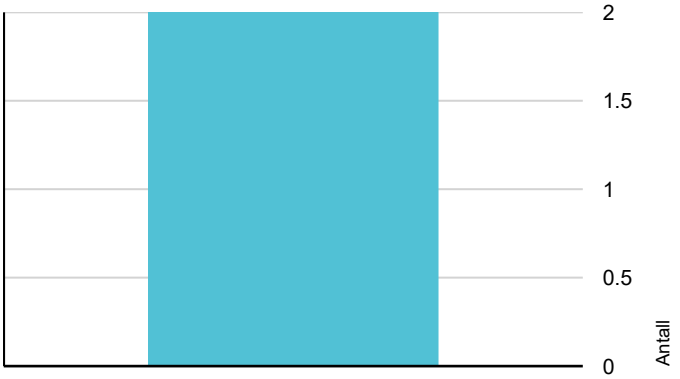
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg med entré, bod og bad/vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Profilerte stålplater.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Taktrobord.
Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

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

Det er registrert rust i nedkant av takplatene.

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



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler bue på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.
Det bør monteres bue på pipen for å hindre at det regner rett ned i røykrøret.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmerkonstruksjon på hoveddelen av boligen og bindingsverk av tre på tilbygget. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Rekvirent opplyser at yttervegger på hoveddelen er etterisolert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av bord av tre.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

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

Det er registrert fuktskjolder/misfarging av undertak og takkonstruksjon.
Det mangler isolasjon mellom enkelte bjelker.
Det mangler dampsperre i loftskillet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør isoleres der det mangler.
Det anbefales å montere dampsperre. Dampsperren hindrer varm, fuktig inneluft fra å trenge inn i konstruksjonen og skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen. Manglende dampsperre eller utettheter kan forårsake kondens og mulige skader.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.
Det er registrert malingsavflassing på karmlist på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.
Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.







Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør til bod: Malt isolert dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdør og boddør tar i terskel ved åpning/lukking.
Hovedinngangsdør har noe fuktsvell i nedkant av dørblad.
Det mangler utforing og karmlister på boddør.
Håndtak på terrassedør er treg ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes at enkelte dører må få utført vedlikehold og justeres.
Det bør monteres utforing og karmlister på boddør.
Håndtak på terrassedør bør smøres/dør justeres.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 58,8 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Platt på ca. 22,2 m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert langt spenn på bærebjelke. Dette medfører at det blir nedbøy på terrassen ved belastning.
Terrassedekket er værslitt.
Rekkverksbord og håndlister er værslitt og delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold av terrassedekket, håndlister og rekkverksbord.
Det må påregnes utbedring/forsterkning av bærebjelke.





Kontroll av rekkverkshøyde.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappetrinn er værslitt og har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av trappetrinn.



TG 2 Andre utvendige forhold

Nedgang til kjelleretasje er via luke i terrassen.

Trapp av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør til kjeller er værslitt.
Det mangler rekkverk på vegger ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av dør til kjeller og montering av rekkverk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har belegg og fliser.
Veggene har strie og malte plater.
Himlingene har malte plater og himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Bad/vaskerom og entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skruehull på vegg i stue.
Terskel mellom stue/kjøkken har slitasjemerker.
Det mangler tak og gulvlister i boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 7 mm.

Gulv i kjelleretasje er grovstøpt og høydeforskjell er dermed ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

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

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Temakart - radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe.
Alder: Ukjent.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn/feiing er ukjent.

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

Fliser på gulv ved ovn og på vegg bak ovn har sprekker.
Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Fliser med sprekker bør byttes.
Pipen bør pusses på kaldloftet.
Det anbefales tilsyn av pipe, eventuelle avvik bør utbedres.

Tilstandsrapport









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble ved befaring fuktsøkt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler i yttervegger/grunnmur i kjelleretasjen.
Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.
Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.



Fuktsøk.

TG IU Krypkjeller

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved 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
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftetasjen.
Inntrinn er tekket med teppefliser.
Høyde på rekkverk: Ca. 84 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 15 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er registrert skade i teppeflis.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Det bør påregnes utbedring/bytte av teppeflis.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av åpninger i rekkverk i loftsetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000









Kontroll av åpninger mellom trinn.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

Badet ble bygd i 2007 i det nye tilbygget med våtromsplater på vegg, vinylbelegg på gulv og himlingsplater i tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hull etter skruer i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av hull i platene.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fargeforskjell i vinylbelegg.

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

Det bør påregnes rengjøring/utbedring av belegg med fargeforskjell.





Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen bak under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.





Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler mykfuge mellom servant og våtromsplater.
Det er rust på speil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende mykfuge bør etableres.
Det bør påregnes bytte av speil.





HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

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

Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

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

Avstanden fra terskel til dørblad bør økes om mulig, eventuelt kan det monteres en tilluftsventil i dør eller vegg.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Våtromsplater på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på skapdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av skapdører.





Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler bryter for hastighetsregulering.
Det er registrert ekstra støy ved oppstart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/skifte av ventilator.

Tilstandsrapport





Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert på uinnredet rom i kjelleretasejn.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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





Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Ukjent plassering av lufting og stakepunkt.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1994 plassert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

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

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

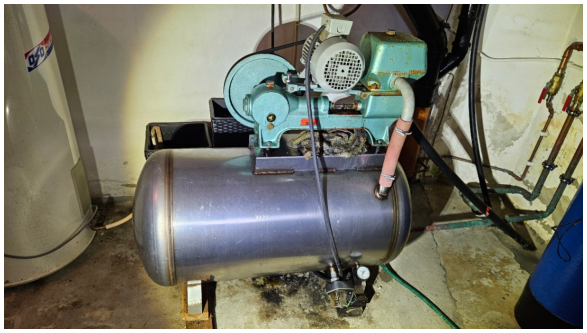
Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



Trykkvannspumpe

Boligen har en trykkvannspumpe montert i kjeller av ukjent merke og alder.

Takstingeinøren har ingen opplysninger om funksjon og alder på pumpa.



TG 1 Vannrensesystem.

Boligen har et vannrensesystem av merket Norvann AF-65 fra 2020.

Takstingeniøren har ingen opplysninger om filterbytte av anlegget.

Tilstandsrapport



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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang i loftsetasjen.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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?
   Ukjent

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

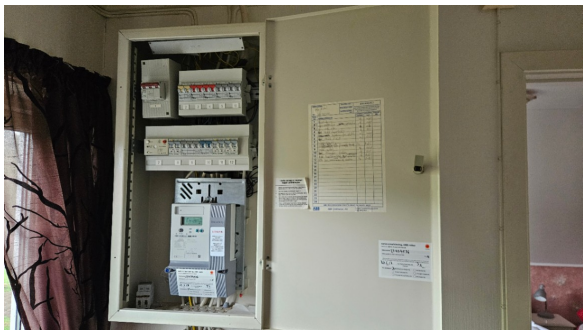
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

    NB: Kabelgjennomføringer i sikringsskap er ikke tettet.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000





Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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 Brannslokningsapparat stemplet: 2021.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.
Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjellerytterveggerav betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!
Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer ved kjellernedgang har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via privat brønn.
Avløpsrør av plast via septiktank.
Vannrør via brønn er fra 1995- og avløpsrør til septiktank er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra 2007.

Informasjon om septiktanken foreligger ikke. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømmingsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper o.l.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Uteboden har normal standard.

Vedlikehold
Uteboden fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Uteboden er satt opp på lettklinkerblokker.
Bjelkelag med gulvbord.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.
Dører av tre.

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

Grillhus



Anvendelse
Opphold.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Grillhuset har normal standard.

Vedlikehold
Grillhuset fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Grillhuset er satt på underlag av pukk.
Yttervegger av laftet tømmer.
Valmtak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.
Innredet med grill og bord i midten.
Sittebenker av tre langs vegger.
Elektrisk avtrekksvikte i toppen.
Dør av tre med to-lags isolerglass.
Vinduer med to-lags isolerglass.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/91 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Entré, Bod, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Utebod, Grillhus
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mestermannsveien 9 ,9055 MEISTERVIK	104 m²	1977	4 sov	15-12-2021	2 690 000	**2 400 000**		2 400 000	**23 077**
2	Malangsveien 1109 ,9055 MEISTERVIK	65 m²	1972	2 sov	16-04-2023	1 200 000	**1 260 000**		1 260 000	**19 385**
3	Malangsveien 707 ,9055 MEISTERVIK	106 m²	1950	4 sov	10-08-2023	2 390 000	**2 000 000**		2 000 000	**18 868**
4	Beritstien 4 ,9055 MEISTERVIK	154 m²	1988	4 sov	21-06-2023	2 800 000	**2 550 000**		2 550 000	**16 558**
5	Mestermannsveien 7 ,9055 MEISTERVIK	91 m²	1990	2 sov	11-03-2024	1 950 000	**1 300 000**		1 300 000	**14 286**
6	Lanesveien 175 ,9055 MEISTERVIK	154 m²	1989	5 sov	01-05-2025	2 200 000	**2 100 000**		2 100 000	**13 636**
7	Malangsveien 1697 ,9055 MEISTERVIK	147 m²	1938	5 sov	23-08-2023	1 890 000	**1 890 000**		1 890 000	**12 857**

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: Eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slamtømming.	Kr.		9 741
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**130 000**

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.		**70 000**

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 500 000**

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.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

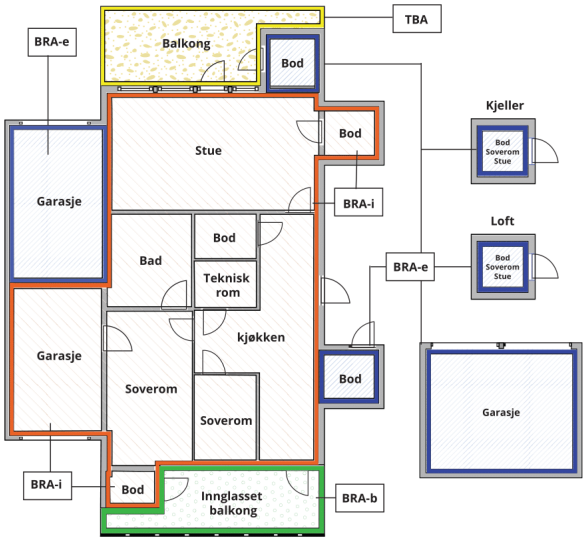
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Kommentar:

Grillhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Kommentar:

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje	32			32		11	43
Hovedetasje	59			59	75		59
Kjelleretasje		23		23			23
SUM	**91**	**23**			**75**	**11**	**125**

SUM BRA	114

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Gang m/trapp	Bod	
Kjelleretasje		Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.
Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Balsfjord kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende. Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Utebod	0	14
Grillhus	0	8
Enebolig	91	28

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Johan Larsen	Takstingeniør
	Simon Danielsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5532 BALSFJORD	88	101		0	1117 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Malangsveien 1294

Hjemmelshaver
Stelander Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser nært sjøen og med utsikt over Nordfjorden, omtrent 6 km fra Mestervik hvor du blant annet finner dagligvarer og barnehage.

Øvrige avstander:
Storsteinnes: Ca. 29 km
Tromsø: Ca. 70 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1117m².

Kommuneplan

KPA Balsfjord. Plan-ID 202002.
Ikrafttredelse. 29.06.2023.
Kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Heftelser

2016/541178-2/200	Forkjøpsrett.
16.06.2016.	Rettighetshaver: Kirsebom Anita Elsie.
F.NR:	191064.
2016/541178-3/200.	Forkjøpsrett.
16.06.2016.	Rettighetshaver: Strandviken Gunn Ida.
F.NR:	040766.
2018/1458018-1/200	Hjemmel til eiendomsrett.
12.11.2015.	Stelander Monica.
F.NR:	100771.
Ideell:	1/120.
2010/688171-2/200	Bestemmelse om veg.
13.09.2010.	Rettighetshaver: Knr: 5532. Gnr: 88. Bnr: 101.
2010/688171-3/200	Bestemmelse om vann/kloakkledning.
13.09.2010.	Rettighetshaver: Knr: 5532. Gnr: 88. Bnr: 101.
2010/688171-4/200	Bestemmelse om adkomstrett.
13.09.2010.	Rettighetshaver: Knr: 5532. Gnr: 88. Bnr: 101.
2010/688171-5/200	Bestemmelse om naustplass.
13.09.2010.	Rettighetshaver: Knr: 5532. Gnr: 88. Bnr: 101.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/tømmerkonstruksjon av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	23.06.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.06.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.06.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	23.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	23.06.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	24.07.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW1204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
88	101				

Adresse: Malangsveien 1294

Postnr.: 9055

Byggeår: 1933

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [x] Ja [ ] Nei

Avdødes navn: Monica Stelander

Hjemmelshaver: Monica Stelander, dødsbo

SELGER 1

Etternavn	Danielsen	Fornavn	Silje Ingeborg
Ny adresse	Petersborgveien 181	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	9050 Sted **Storsteinnes**	Mobil	45805731

SELGER 2

Etternavn	Danielsen	Fornavn	Simon Daniel
Ny adresse	Malangsveien 2819	E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	9056 Sted **Mortenhals**	Mobil	45804986

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om elendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vannforsyning som flere husstander benytter (brønn, trykkpumpe i kjeller), egen septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

18. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: tinglyst forkjøpsrett, men denne vil ikke benyttes

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Selges som dødsbo. Vi som selger har svært begrenset kjennskap til boligen/eiendommen. Vi kjenner til at det foreligger en signert avtale om rettighet til adkomst til sjø, samt rett til naust/båtplass.

Sted / dato

260625

Sign. selger 1

Silje Danielsen

Sign. selger 2

Egenerklæring

Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK

24 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Malangsveien 1294	Malangsveien 1294	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2016

Informasjon om selger

Selger

Danielsen, Silje Ingeborg

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges som et dødsbo etter vår mamma. Vi har selv bodd i Oslo og i Tromsø i perioden mamma har brukt dette som bolig, så vi har lite kjennskap til eiendommen og hva som er gjort. Det vi har oppdaget under tømming av hus er blant annet:

Dørhåndtak til verandadør er hard å lukke.
Uklart om det elektriske i dusjkabinett fungerer (radio/vifte).

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Danielsen, Silje Ingeborg	**2025-07-24**

Identification

bankID Danielsen, Silje Ingeborg

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Danielsen, Silje Ingeborg	24/07-2025 15:04:10	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.

Selger av Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

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		Beregnet areal	1117.3
Etablert dato	07.01.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [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	88/101
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	88/101
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.01.2010 07.01.2010		Tinglyst 14.01.2010	88/12 (-1117,3), 88/101 (1117,3)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	07.01.2010 07.01.2010			88/12, 88/101

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7697006.68	649012.05		Ja	1117.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STELANDER MONICA F100771*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Malangsveien 1294

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9055 MEISTERVIK	Kirkesogn	11031103 Balsfjord og Malangen
Grunnkrets	105 Nordby	Tettsted	
Valgkrets	4 MEISTERVIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191838769		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	30.06.1933
2	191838769	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	28.08.2009

3	191915895		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	01.04.2011

1: Bygning 191838769: Våningshus (113), Tatt i bruk 30.06.1933

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	96
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	96
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	30.06.1933	27.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Malangsveien 1294	H0101	88/101	76	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0

2: Bygningsendring 191838769-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 28.08.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	27.09.2006	25.03.2011
Meldingssak tiltak fullført	28.08.2009	25.03.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	88/101	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygning 191915895: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 01.04.2011

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009
Bygning revet/brent	01.04.2011	16.08.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	88/101	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Kulturminnerapport

Eiendom	5532 88/101		
Utskriftsdato	23.05.2025	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

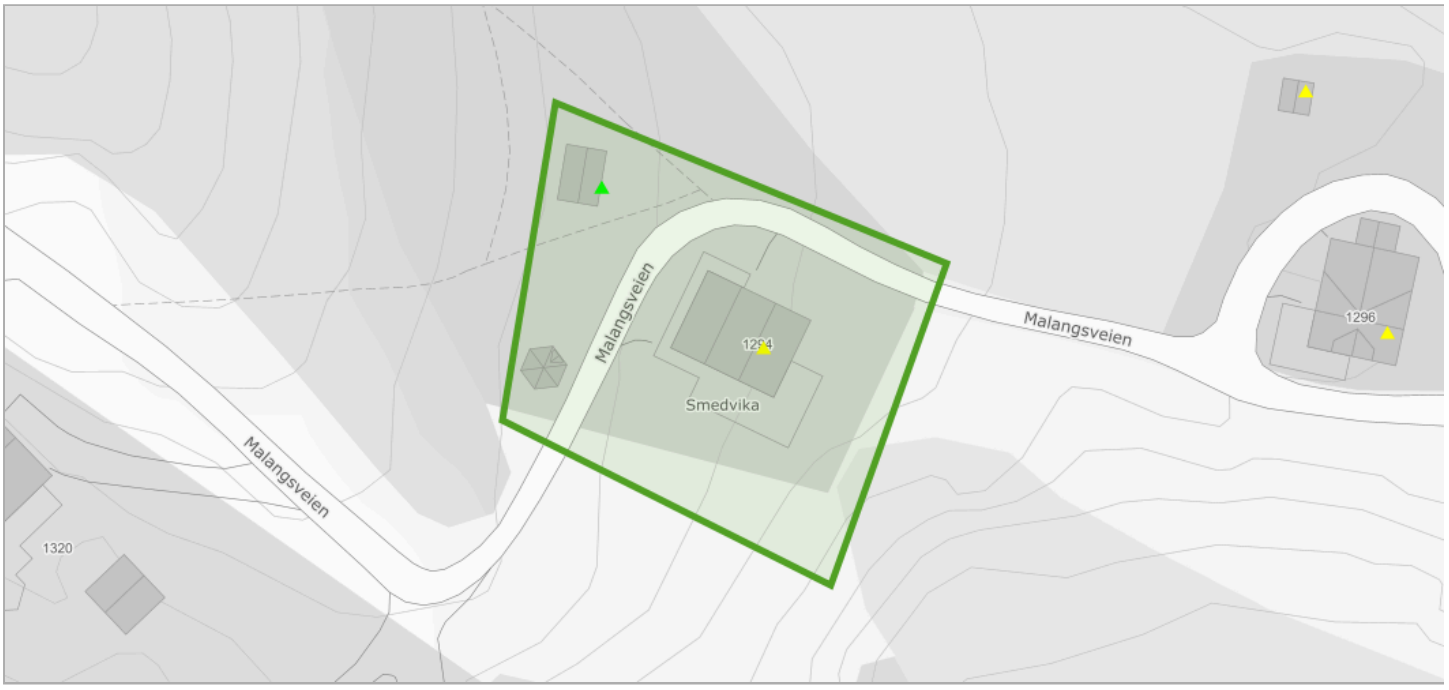
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.05.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1933-0027-026	VÅNINGSHUS - MOEN - SMEDVIKEN - NORDBY	Annet SEFRAK-bygg
1933-0027-028	SJÅEN - MOEN - SMEDVIKEN - NORDBY	Ruin eller fjernet objekt

Utskriftsdato: 23.05.2025

Ortofotorapport for eiendom 5532 - 88/101//



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.

2024



2024



2017



2016



2016



2011



2007



2006



2004


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

1969


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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Oversiktskart for eiendom 5532 - 88/101//



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 101 i 5532 BALSFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	31.07.2025 kl. 15.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	31.07.2025 kl. 15.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/541178-1/200 16.06.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 200 000
Omsetningstype: Gave
STELANDER MONICA
FØDT: 10.07.1971

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:

2016/575120-1/200 24.06.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

2010/17789-1/200 11.01.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5532 GNR: 88 BNR: 12

2020/805024-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1933 GNR: 88 BNR: 101

2024/878278-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5422 GNR: 88 BNR: 101

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

Selger av Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK har hentet 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. 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.

Balsfjord kommune

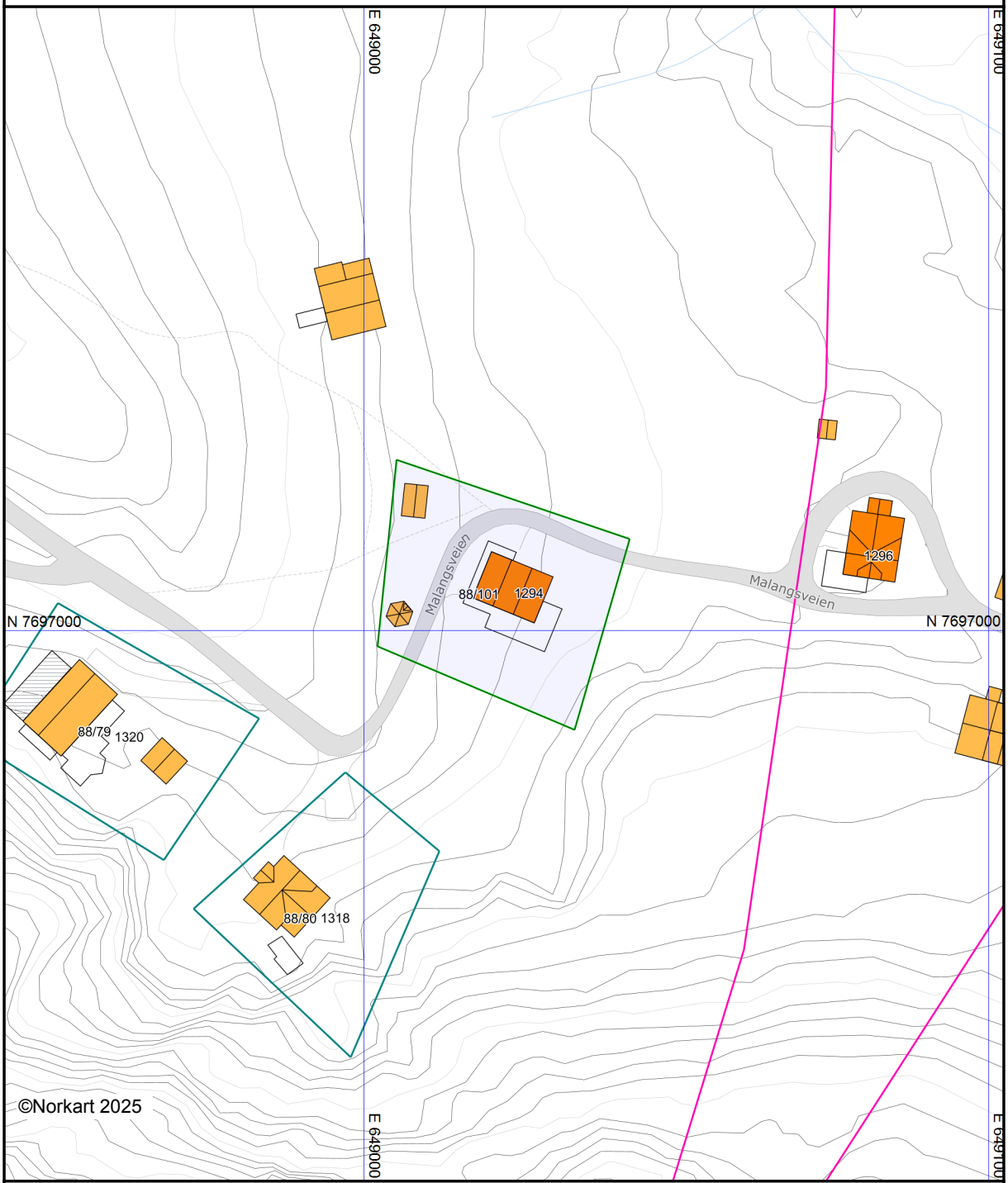
Grunnkart

Eiendom: 88/101
Adresse: Malangsveien 1294
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Balsfjord kommune

Ortofoto

Eiendom: 88/101
Adresse: Malangsveien 1294
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Balsfjord kommune
-for framtida

Adresse: Rådhusgata 11
Telefon: 77 72 20 00

Utskriftsdato:
26.05.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette som følge av tiltakets alder.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

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.

Balsfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/101
Adresse: Malangsveien 1294
Dato: 23.05.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Parkeringsplass
- Annet friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

Kommuneplanens arealdel

for Balsfjord kommune

2023-2033

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 29.06.2023

Vedtatt mindre endring 24.06.2024

Alle lovhenvisninger i dette dokumentet viser til LOV-2008-06-27-71 Plan- og bygningsloven med mindre annet fremgår særskilt av den enkelte bestemmelse eller retningslinje.

Bestemmelser er juridisk bindende jf. plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter landarealene i hele Balsfjord kommune. Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for 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.

Planen har forrang (gjelder foran) eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom planen og eksisterende reguleringsplan(er). Dette gjelder ikke for områder hvor planen entydig angir at eksisterende plan fortsatt skal gjelde (hensynssone H910).

Annet regelverk av betydning for arealbruk og/eller saksbehandling må også vurderes ved behandling av reguleringsplaner, søknader om dispensasjoner og tiltak. Dette gjelder særlig lov om reindrift, sameloven (konsultasjonsplikt), naturmangfoldloven og vegloven.

Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter alle søknadspliktige tiltak, og pålegger kommunen å sørge for at nødvendige samtykker eller tillatelser etter sektorlovverk blir innhentet dersom de ikke allerede foreligger.

Søknader om dispensasjoner skal i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 være begrunnet, og begge vilkårene i lovens bestemmelse må være oppfylt for at søknad kan innvilges. Kommunen kan i alle tilfeller avslå en søknad om dispensasjon. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, og i utgangspunktet heller ikke fra bestemmelser i Byggteknisk forskrift. Som alternativ til søknader om dispensasjoner i områder omfattet av reguleringsplaner, bør muligheten til å gjøre mindre endringer av reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vurderes. Mindre endringer kan blant annet omfatte endring av arealformål, utnyttingsgrad og plangrenser. Søknader om dispensasjon eller mindre endring av reguleringsplan skal forelegges berørte myndigheter.

Innhold

Innhold 3
1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel § 11-6 6
2. GENERELLE BESTEMMELSER 6
2.1. Planens formål 6
2.2. Plankrav jf. § 11-9 nr 1 6
2.3. Unntak fra plankrav jf. § 11-10 nR 1 og 11-11 nr 2 6
2.4. Forholdet mellom Kommuneplanen og øvrige planer 7
2.5. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler § 17-2 7
2.6. Krav til nærmere angitte løsninger § 11-9 nr. 3 7
2.7. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav § 11-9 nr 5 8
2.8. miljøkvalitet, estetikk og natur § 11-9 nr 6 11
2.9. bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7 11
2.10. Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og -overvåking 12
3. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG 13
3.1. Boligbebyggelse (B) jfr § 11-10 13
3.2. Fritidsbebyggelse (BFR) 14
3.3. Sentrumsformål (BS) 15
3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) 16
3.5. Fritids- og turistformål (BFT) 16
3.6. Råstoffutvinning (BRU) 17
3.7. Næringsbebyggelse (BN) 17
3.8. Idrettsanlegg (BIA) 18
3.9. ANDRE TYPER Bebyggelse og anlegg (BAB) 19
3.10. Grav- og urnelund (BGU) 19
3.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) 19
4. § 11-7 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 20
4.1. Havn 20

5. § 11-7 Nr. 3 – Grønnstruktur 20
5.1. Blå/grønnstruktur (GBG) 20
6. § 11-7 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 20
6.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L) jf. Pbl. § 11-7 nr. 5 a) 20
6.2. LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv (LS) 21
6.3. Spredt boligbebyggelse (LSB) 22
7. § 11-7 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 23
7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V) 23
7.2. Småbåthavn (VS) 23
7.3. Drikkevann (VD) 23
8. § 11-8 – Hensynssoner 23
8.1. H110 - Nedslagsfelt drikkevann 23
8.2. H210 – RØD hensynssone for millitær virksomhet 24
8.3. H220 - GUL hensynssone for millitær virksomhet 24
8.4. H310 – Fare- og aktsomhetsområder SKRED 25
8.5. H320 – FARESONE flom 25
8.6. H370 – FARESONE ENERGIANLEGG 25
8.7. H380 – hensynssone MILITÆR VIRKSOMHET (H380_2 og H380_3) 25
8.8. H510_01 landruk og H510_02 skog 25
8.9. H520 – HENSYN TIL REINDRIFT 26
8.10. H530 – Hensyn fRILUFTSLIV 26
8.11. H560 – BEVARING naturmiljø 26
8.12. H570 – Bevaring kulturmiljø 27
8.13. H590 – hensynssone for sikring av minralressurser 27
8.14. H710 – båndlegging i påvente av tiltak 27
8.15. H720 – Båndlegging etter lov om naturvern 27
8.16. H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner 28
8.17. H810 – KRAV OM FELLES PLANLEGGING § 11-8 e) 28

8.18. H910 – Områder hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde 28
9. Retningslinjer 31
9.1. dispensasjonspraksis for eksisterende boligeiendommer i lnfr-områder 31
9.2. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR eksisterende fritidsboliger i lnfr-områder 31
9.3. Dispensasjonspraksis for fradeling i lnfr-områder 32
9.4. Dispensasjonspraksis for naust 32
9.5. dispensasjonspraksis for bolig- og fritidseiendommer i byggeforbudssone 32

1. RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 11-6

Bestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 - § 11-11. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk på land og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 1-6.

Planens juridisk bindende dokumenter består av:

- Plankart, inkludert plankart hensynssoner
  - Plankart aktsomhet fare skred
  - Plankart aktsomhet fare flom
  - Plankart aktsomhet støy
  - Plankart kjerneområder landbruk
  - Plankart viktige friluftsområder
- Planbestemmelser

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1. PLANENS FORMÅL

Planen legger langsiktige føringer for bruk av kommunens landareal. Kommunen vil legge til rette for utvikling av kraftkrevende industri, og tilby areal til boligbygging både i etablerte sentra, boligfelt og i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse. Planen legger til rette for at mange tiltak kan omsøkes uten krav om reguleringsplan eller dispensasjonssøknad. Hensikten er å sørge for en god balanse mellom krav til utredning og dokumentasjon av tiltak, og kommunens saksbehandlingskapasitet.

2.2. PLANKRAV JF. § 11-9 NR 1

I områder for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til tiltak (PBL §20-1), herunder bruksendring, før det foreligger områdeplan eller detaljregulering, med mindre tiltaket omfattes av planbestemmelse 2.3 unntak fra plankrav eller øvrige bestemmelser.

2.3. UNNTAK FRA PLANKRAV JF. § 11-10 NR 1 OG 11-11 NR 2

For boligformål (B), fritidsbebyggelse (BFR), offentlig eller privat tjenesteyting (BOP), fritids- og turistformål (BFT) og idrettsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål (BIA) tillates oppføring av følgende uten at området inngår i en reguleringsplan:

- Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt jf. pbl. §20-5
- VA-anlegg

For boligformål (B) og fritidsbebyggelse (BFR) tillates i tillegg følgende uten at området inngår i en reguleringsplan:

- Utvidelse og fortetting av eksisterende boligbebyggelse (B) innenfor kriteriene opplistet i 3.1
- Utvidelse og fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse (BFR) innenfor kriteriene opplistet i 3.2

Retningslinjer:
Hensikten med å unnta tiltakene fra plankrav er å sikre at begrenset fortetting, mindre tiltak og oppgradering av eksisterende bebyggelse i størst mulig grad kan gjennomføres uten krav om dispensasjon, selv om det ikke foreligger reguleringsplan. Viser til § 12-1, andre ledd. Bruksendring fra garasje, uthus, naust og lignende til fritids- eller boligformål er ikke omfattet av fritak fra plankrav, og krever dermed dispensasjonssøknad eller reguleringsplan.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPRBU) punkt 5d om omdisponering av arealer for både utbygging og omregulering må ivaretas. Dette gjelder også uavhengig av om endringene skjer som vesentlig eller mindre vesentlig reguleringsendring, eller som dispensasjon fra gjeldende regulering.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulerte areal som barn bruker som lekearealer, eller dersom omdisponering av arealer egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b) (i RPRBU) for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

2.4. FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ØVRIGE PLANER

2.4.1. PLANER SOM FORTSETTER Å GJELDE OG PLANER SOM ER OPPHEVET

Der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, fungerer kommuneplanens bestemmelser som supplement og utfylling til reguleringsplanens bestemmelser. Tabell over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde finnes i punkt 8.18.

2.5. FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR UTBYGGINGSAVTALER § 17-2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av en reguleringsplan i hele kommunen.
Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.
Anlegg som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Balsfjord kommune skal opparbeides etter gjeldende kommunale standarder.

2.6. KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER § 11-9 NR. 3

2.6.1. VANNFORSYNING OG AVLØP

Alle nye planer og tiltak skal være sikret tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på vann, avløp og slokkevann. VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplan skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet, og sammenheng med overordnet hovedsystem.
Nye boliger skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger iht. Kommunens standard abonnementsvilkår og forskrift for vann- og avløpsgebyr.

- Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
- Det tillates ikke etablert private avløpsanlegg til sjø uten fordrøyning.
- Avløpsanlegg over 50 pe skal som hovedregel eies av kommunen.
- Der kommunen finner det formålstjenlig kan avløpsanlegg over 50 pe eies av et sameie el.

2.6.2. OVERVANNSHÅNDTERING

Ved reguleringsplaner og nye tiltak skal det identifiseres, dimensjoneres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Det må sikres at de åpne vannveiene faktisk fungerer og har avløp helt ut. Nedbør skal normalt gis infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Eksisterende bekker/naturlige flomveier skal beholdes så nært opp til sin naturlige form som mulig. Eksisterende bekker skal ikke lukkes.

Retningslinjer:
Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om nye tiltak skal det identifiseres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal håndteres etter LOD-prinsippet (lokal overvannsdisponering) iht. Norsk Vanns veiledere. Overvann skal normalt gis infiltrasjon til grunnen eller føres til åpne vannveier, og skal ikke føres inn på spillvannsnettet. Naturbaserte løsninger skal vurderes og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

2.6.3. FOR VEG OG TRANSPORT

Nye tiltak skal tilknyttes eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. I nye tiltak skal det redegjøres for behovet for gang- og sykkelvei. Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. I nye planer skal det sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og lekeplasser ol. samt liknende kollektivholdeplasser langs fylkes- og riksveg.

2.6.4. FOR AVFALLSHÅNDTERING

Det skal redegjøres for planlagt avfallshåndtering ved regulering og ved søknad om større tiltak.
Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.
Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.

2.7. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV § 11-9 NR 5

Langs sjø gjelder plan- og bygningslovens forbud mot bygging nærmere strandsonen enn 100 meter, jf. § 1-8, med mindre annen byggegrense fremgår av plankartet, bestemmelser til byggeområder eller reguleringsplan.
Forbudet etter § 1-8 gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. Tiltak innenfor byggegrensen skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen.

2.7.1. VASSDRAG OG KANTVEGETASJON § 11-11 NR 5

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget eller der hvor det trengs åpning for å sikre adkomst til vassdraget. Bredden på vegetasjonsbeltet skal minimum være 30 meter, men bredden kan endres etter særskilt vurdering.

For områder langs vassdrag fastsettes det jf. § 11-11, nr. 5 en generell byggegrense på 50 meter.
Vassdrag med særskilte byggegrenser er opplistet i tabellen under:

Vassdrag	**Byggegrense**	**Forvaltningsklasse**	**Byggegrense sidevassdragene**
Nordkjoselva	50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt.	Strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jf. Rikspolitiske	20 meter

		retningslinjer for vernede vassdrag.	
	Fra Fagerli til Tamokvatn settes byggegrense til 100 meter.	Vassdraget tilhører her forvaltningsklasse 2.	20 meter
Tamokelva	Byggegrense på 100 meter settes helt til kommunegrensen.	Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2.	20 meter
Sagelva og Sagelvvatn	For Sagelva og rundt Sagelvvatnet settes en byggegrense på 100 meter.	Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2.	50 meter
Lavangselva	For Lavangselva settes en byggegrense på 100 meter opp til og med Lupponeset.	Elva er del av Lavangselva naturreservat, forvaltningsklasse 3.	20 meter
Øvrige vassdrag	50 meter		

Område	**Byggegrense**
B20 Forrøya	20 meter
BFT2 Sagelvvatn Camping	5 meter

Retningslinjer:
Byggegrenser mot offentlig veg er gitt i vegloven. For riksveg er det 50 meter, fylkesveg 25 meter og kommunal veg 15 meter målt fra vegens senterlinje. Innenfor byggegrense langs riks- eller fylkesveg er henholdsvis Statens vegvesen og Troms og Finnmark fylkeskommune myndighet, og deres tillatelse eller samtykke til tiltak må innhentes.
For de vernede vassdragene Sagelva og Nordkjoselva gjelder egne forskrifter i tillegg til vannressursloven. Verneforskriften til Målselv ligger delvis innenfor kommunegrensen. For tiltak som kan berøre andre vassdrag må behovet for særskilte tillatelser etter vannressursloven vurderes.

2.7.2. UNIVERSELL UTFORMING:

Alle reguleringsplaner som tilrettelegger for tiltak med krav til universell utforming skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi og eventuelle utfordringer og avveiinger med å få til gode løsninger og vurderinger og avbøtende tiltak.

Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget. Kotesatt uteromsplan må også vise hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget.

Ved avvik fra kravet om universell utforming skal dette redegjøres for og godkjennes av kommunen før planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn. Redegjørelse om eventuelle avvik skal gjenfinnes i planbeskrivelsen.

2.7.3. UTEAREAL OG LEKEPLASSER

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Uteareal og lekeplasser skal være universelt utformet. Avvik fra dette skal begrunnes og på forhånd godkjennes av kommunen. Det tillates ikke avvik fra kravet for hele ute- og lekearealet. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal leke areal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig. Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500. Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek. I boligområder (B) skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-5 år)	**Kvartalslekeplass (6-12 år)**	**Områdelekeplass (alle aldre)**
Formål / **Krav**	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	I eller ved bolig-området. Trafikksikker adkomst	Maks 400 m. Trafikksikker adkomst	Maks 700 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Utløses ved 4. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 20. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 30. boenheter i hele planområdet
Størrelse	150 m^2	1500 m^2	Minimum 5000 m^2 Evt. tilknyttet skoles uteareal.

Ved trinnvis utbygging skal lekearealet være opparbeidet før første bolig kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er det totale antall boenheter i planområde som legges til grunn for utløsing av lekeplasskrav. Eksisterende boenheter skal medregnes i denne totalen.

<u>Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille følgende krav:</u>

- De skal ha god adkomst. Ingen boenheter skal ha mer enn 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesifikke kvaliteter (eksempelvis som akebakke).
- Det skal skjermes mot vind og ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig på linje med øvrig teknisk infrastruktur.
- Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.

- Uteoppholdsarealer som skal være offentlig tilgjengelige eller etablerte på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen. Avvik fra kravet om lekeplasser skal godkjennes av kommunen. Avvik skal være godt begrunnet og gjenspeilet i reguleringsplanen og tilbudet til beboerne sikret gjennom avbøtende tiltak eller andre tilbud som sikrer bokvalitet.

Retningslinjer:
Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafikksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen. Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafikksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

2.7.4. PARKERING

For ny bebyggelse med parkeringskrav skal parkeringsareal opparbeides slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved behandling av søknad og ved regulering for ny bebyggelse:

Kategori	Grunnlag for krav	Sentrum	Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig	Boenhet	Maks 2	Minimum 1 for beboer Minimum 1 for gjest
Parkering for ansatte	100 m² BRA	Minimum 1	Minimum 1
Parkering for kunder/ besøkende	All nødvendig besøksparkering skal opparbeides på egen tomt		

For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.8. MILJØKVALITET, ESTETIKK OG NATUR § 11-9 NR 6

2.8.1. BYGNINGER MED STØYFØLSOM BRUK OG STØYENDE VIRKSOMHETER

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

2.8.2. MILJØKVALITET, NATUR OG LANDSKAP

Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal holdes til et minimum, og bør i all hovedsak unngås.

Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen.

Ved tiltak i nærheten av myr skal dreneringseffekter unngås. Det skal være minimum 6 meter mellom tiltak og myr.

2.9. BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ § 11-9 NR 7

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres ved utarbeiding av nye planer og ved gjennomføring av tiltak.

2.10. FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES VIDERE I REGULERINGSPLAN, MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING

2.10.1. RISIKO OG SÅRBARHET

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenters ved regulering av nye områder, ved søknad om tiltak innenfor områder der det foreligger reguleringsplan eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafikksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

2.10.2. SKREDFARE

For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. byggteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.

2.10.3. MARINE AVSETNINGER – KVIKKLEIRE

I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk undersøkelse av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

2.10.4. FLOM, HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven § 2.

- Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,6 meter, men da på eiers risiko.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.

Ved søknad om tiltak på *eksisterende* bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

Retningslinjer:
Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning angir at når konsekvensene av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimafremskrivinger legges til grunn. Kommunen og tiltakshaver må selv vurdere behovet for å supplere med informasjon om lokale forhold og eventuelle tidligere hendelser.

Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og fordrøyning skal vurderes, og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

3. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kommuneplanens generelle bestemmelser jf. kapittel 2 skal legges til grunn for vurdering av nye tiltak.

3.1. BOLIGBEBYGGELSE (B) JFR § 11-10

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Nødvendige anlegg for kjøreatkomst, vann, avløp, kraftfremføring internett/telekommunikasjon tilknyttet boligene tillates også.

Innenfor områdene som er satt av til boligformål i tabellen under, tillates det fortetting og tiltak på eksisterende bygg uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3. I tillegg må tiltakene være i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Boligformål uten plankrav		
B	**Sted**	**Antall nye boenheter**
11	Brennmoen	0
14	Sagelvdalen	0
16	Malangseidet	2
17	Prestegård Tennes	4
20	Forrøya	2
22	Øverlibakken	0
24	Boikamyra	0

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m^2. Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m^2 per ekstra boenhet.

- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomta der bygningen ligger. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

Lokaliseringskriterier:

- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder
- Har tilfredsstillende vann-, avløps-, overvanns- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge

Områder med krav om detaljregulering
B3 Steinvollan
B6 Myrvang
B7 Mortenhals
B9 Malangseidet
B10 Boikamyra
B12 Steinvollan
B18 Josefvatn
B21 Snebakkan
B25 Nerli, Sagelvvatn
B26 Solhav

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 2 daa. Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal derfor ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

3.2. FRITIDSBEBYGGELSE (BFR)

For områder avsatt til ny fritidsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses terrenget.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse
BFR1 Sneve
BFR3 Holmenes
BFR5 Aursfjord
BFR6 Mortenhals
BFR8 Rødbergan, Mestervik
BFR9 Aursfjordgård
BFR10 Aursvika
BFR12 Brennvika, Mestervik

BFR13 Eidismoen, Aursfjord
BFR14 Smedvika

Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse er unntatt plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3, så lenge tiltakene er i tråd med bestemmelsene under:

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige BYA = 140m2 og BRA 180m2
- BRA frittstående uthus/anneks = 30 m2
- All parkering skal løses på egen tomt.
  - Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
  - Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder
  - Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 1 daa. Reguleringsplaner for nye hytteområder skal blant annet avklare tilkomst, behovet for infrastruktur, renovasjon, vurdere krav til terrengtilpasning og sette vilkår om størrelser og utforming.

3.3. SENTRUMSFORMÅL (BS)

Sentrumsformål (BS1, BS2 og BS3) er en del av et større bestemmelsesområde for sentrum som avgrenses i hensynssone H810-1 for Storsteinnes, H810-2 for Nordkjosbotn og H810-3 for Mestervik.

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområdene:

- Det skal utarbeides områdeplaner for alle 3 bestemmelsesområdene H810 i sin helhet
- I områder som inngår i en eksisterende detaljreguleringsplan tillates enkelttiltak i tråd med gjeldende plan, selv om områdeplan ikke er utarbeidet
- Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende inntil det foreligger en godkjent områdereguleringsplan for området
- Områdereguleringen skal blant annet angi rekkefølge og retning på utbygging, samt redegjøre for hvordan jordvern er ivaretatt
- Områdereguleringen skal fastsette utnyttelsesgrad i forbindelse med utbygging

Retningslinjer:
I områderegulering for alle tre sentrumsområdene, Storsteinnes, Nordkjosbotn og Mestervik (H810-1, H810-2 og H810-3) skal det avsettes områder for viktige sentrumsfunksjoner (herunder park, uteareraler, lekeplasser og andre sosiale arenaer). Ved områderegulering skal det sees på fortetting, rekkefølgekrav for utbygging og jordvern ved boligbygging. Planen bør avklare hvilke sentrumsfunksjoner som skal utvikles og behovet for infrastruktur. Planen skal prioritere universell tilrettelagt tilgjengelighet og gode forhold for gående og syklende. Innenfor sentrumsområdet skal det tilrettelegges for et kompakt handel- og tjenestetilbud.

Ved områderegulering av H810-3 – Mestervik sentrum skal det avsettes areal til et fremtidig senter for Malangen.

3.4. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (BOP)

Formålet omfatter offentlig eller privat tjenesteyting hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesarealer, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Innenfor områdene som er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til offentlig/privat tjenesteyting
BOP3 Mortenhals - folkehøgskole
BOP4 Sand skole
BOP5 Rambergstua
BOP6 Hamnvåg
BOP7 Mestervik kapell
BOP8 Nordfjorden
BOP9 Sandøyra
BOP11 Sagelvvatn bygdehus
BOP12 Josefvatn bygdehus
BOP13 Sørfjorden bygdehus
BOP14 Takvatn bygdehus
BOP15 Rud, Øvergård
BOP16 Kantornes
BOP17 Bakkeby
BOP18 Tennes skole

3.5. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT)

Innenfor området for fritids- og turistformål (BFT) kan det tillates overnatting, bevertning, camping og reiselivsvirksomhet.

Innenfor områdene som er satt av til fritids- og turistformål (BFT) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til fritids- og turistformål
BFT2 Sagelvvatn camping
BFT5 Olsrud, Tamok
BFT7 Olsrud, Tamok
BFT12 Tennes kai
BFT13 Nordby
BFT14 Steinnes
BFT15 Kantornes
BFT16 Kantornes
BFT17 Nordby
BFT18 Nordby
BFT23 Tømmervika

BFT25 Eliasnes
BFT26 Aursfjordveien
BFT28 Olsrud, Tamok
BFT29 Camp Tamok

3.6. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

Innenfor områdene som er satt av til råstoffutvinning i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til råstoffutvinning (BRU)
BRU5 Dalvegen Lakselvdalen
BRU6 Bergneset masseuttak
BRU7 Melbakken masseuttak
BRU8 Mortenhals
BRU9 Andsnes
BRU11 Bergneset masseuttak fremtidig

Retningslinjer:
Reguleringsplaner skal blant annet avklare omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Virkninger for omgivelsene i form av støy, støv o.l. skal utredes. Adkomst til offentlig veg skal inngå i planområdet.
Alle områder for råstoffutvinning skal tilbakeføres som LNFR-områder når uttakene avsluttes.

3.7. NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

Områder med krav om detaljregulering	**Områder med krav om områderegulering**
BN2 Stormoen	BN1 Stormoen
BN8 Stormoen	
BN14 Nordkjosbotn	
BN15 Mestervik	
BN16 Åsheim	
BN17 Forøy	
BN18 Mortenhals	
BN20 Spildernes	
BN21 Mortenhals	
BN22 Bråthens auto	
BN23 Seljelvnes	
BN24 Bjørneng bil	
BN25 Tennes	
BN26 Malangseidet	
BN27 Nordkjosbotn	
BN28 Tømmerelv	

BN29 Mortenhals	
BN30 Nordkjosbotn	
BN31 Edvartsen Sørkjosen	
BN32 Br. Karlsen	
BN43 Bergneset	

For området BN1 gjelder følgende i forbindelse med områdereguleringen:

- Det etableres en buffersone mot vannforekomst og registrerte miljøverdier.
- Områdeplan skal angi rekkefølge på utbygging
- Reguleringsplan skal så langt som mulig redegjøre for hvordan jordvern skal ivaretas og avbøtende tiltak

Retningslinjer:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal mulighetene for utvidelser av eksisterende næringsområder, samlokalisering av virksomheter og effektiv logistikk vurderes særskilt. Behovet for skjerming eller andre tiltak for å redusere ulemper (støy, støv etc.) for omkringliggende bebyggelse skal vurderes, og krav om rekkefølge innarbeides ved behov. Ved utarbeidelse av reguleringsplan(er) for områder med forekomst av myr skal nytten av foreslåtte tiltak vurderes særskilt mot negative virkninger knyttet til nedbygging av myr, og negativ påvirkning av nærliggende RAMSAR-områder skal unngås eller avbøtes. For området BN 1 skal det i reguleringsprosess være dialog med og samtykke fra reinbeitedistrikt for valgt løsning av flytting av flytteveien.

3.8. IDRETTSANLEGG (BIA)

Formålet omfatter idrettsanlegg, skytebane og nærmiljøanlegg, hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesarealer, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser. Innenfor områdene som er satt av til idrettsanlegg (BIA) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til idrettsanlegg
BIA2 Russenes skytebane
BIA3 Sandsvatnet
BIA5 Lakselvdal skytebane
BIA6 Stornes
BIA7 Kantornes stadion
BIA8 Laksvatn gressbane
BIA9 Hestemyrhalsen skianlegg
BIA10 Lakselvdalhøgda
BIA11 Lakselvdal sprint
BIA12 Sletta
BIA13 Rismo
BIA14 Skjevelnes

Retningslinjer
Nyetableringer og rehabilitering av kunstgressbaner med gummigranulat utformes i tråd med de nye kravene i forurensningsforskriften.

3.9. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (BAB)

Innenfor områdene som er satt av til andre typer bebyggelse og anlegg i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg
BAB1 Kjosvatn
BAB2 Åsveien
BAB3 Mestervik
BAB6 Russenes
BAB7 Indre Hamnvåg
BAB8 Mestervik høydebasseng

3.10. GRAV- OG URNELUND (BGU)

Innenfor områdene som er satt av til grav- og urnelund, i tabellen, under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til grav- og urnelund
BGU1 Sagelv kapell
BGU2 Indre Malangseidet
BGU3 Mortenhals/Sand
BGU4 Slettmo
BGU5 Moen Kirkegård
BGU6 Vassmo
BGU7 Storbukta
BGU8 Kjerkevika
BGU9 Vassvoll
BGU10 Loddbukta
BGU11 Tennes kirke
BGU12 Slåttbakk
BGU13 Rismo
BGU14 Skjevelnes
BGU15 Sandøya

3.11. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (BKB)

Formålet omfatter kombinerte formål hvor eksisterende form for drift tillates videreført med tilhørende anlegg som fellesareal, uthus, garasje, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Innenfor områdene som er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) jf. tabellen under, tillates det tiltak uten plankrav, jf. bestemmelsene i 2.3.

Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB4 Sagelvvatn vertshus
BKB10 Middagsneset, Balsfjordveien

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

4.1. HAVN

Innenfor områdene som er satt av til havn i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til tiltak før området inngår i en detaljregulering.

Områder avsatt til havn
VS1 Forøy
VS2 Sand
VS3 Sand
VS4 Sand
SHA2 Mestervik

Retningslinjer: Utfylling i sjø og mudring krever tillatelse fra Statsforvalteren

5. § 11-7 NR. 3 – GRØNNSTRUKTUR

5.1. BLÅ/GRØNNSTRUKTUR (GBG)

Områder avsatt til buffersoner rundt områder for næring eller bolig. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Blå/grønnstruktur
GBG1 Brennmoen
GBG2 Nordkjosbotn

Retningslinjer: Temaplan friluftskartlegging med verdsetting av friluftsområder skal legges til grunn i arealforvaltning.

6. § 11-7 NR. 5 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1. LNFR AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (L) JF. PBL. § 11-7 NR. 5 A)

Ny landbruksbebyggelse, inklusive våningshus med tilhørende anlegg, skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.

- Våningshus kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal BRA=400 m^2. Boligbebyggelse inkluderer også garasjer for persontransport, vinterhage, grillbu o.l.
- Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige

gårdsbebyggelsen. Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Maksimal BRA=200 m^2.

Følgende lokaliseringskriterier gjelder for arealformålene LNFR, LS, LSB:

- Ikke skjer på dyrka/dyrkbar mark eller dyrkbar skogsmark av høg eller middels bonitet
- Ikke skjer på myrer eller våtmark
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans)
- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare
- 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 nedslagsfelt for drikkevann
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi
- Har tilfredsstillende vann-, avløps-, overvanns- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge

Retningslinjer:
Behovet for samtykke eller tillatelser etter annet regelverk må vurderes særskilt. Dette gjelder særlig med hensyn til reindrift, driftsmessige ulemper, vassdrag, Naturmangfoldloven, kulturminner osv.

6.2. LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE, MV (LS)

Formålet omfatter arealer hvor alle former for næringsvirksomhet i tilknytning til eksisterende gårdsdrift tillates i tillegg til permanent helårs boligbebyggelse og bruk til boligformål og tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage og grøntarealer.

Innenfor områdene som er satt av til LS i tabellen under, tillates det fradelt nye boligtomter og tiltak på eksisterende bygg i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Område	**Antall**
LS2 - Krokmo (Tamok)	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS5 - Mortenhals	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS7 - Laksvatn	3 boligtomter og næringsbebyggelse
LS15 - Mestervik	0

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m^2. Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m^2 per ekstra boenhet.
- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomta der bygningen ligger.

- Parkering må løses på egen tomt.

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 2daa.

6.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (LSB)

Formålet spredt boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som uthus, garasje, hage og lekeplasser. Nødvendige anlegg for kjøreatkomst, vann, avløp, kraftfremføring internett/telekommunikasjon tilknyttet boligene tillates også.
Innenfor områdene som er satt av til spredt boligformål i tabellen under, tillates det fortetting og tiltak på eksisterende bygg i henhold til bestemmelsene under tabellen.

Område	**Antall nye boenheter**
LSB1 - Kjærnes Tømmerelv	0
LSB2 - Josefvatn	0
LSB4 - Fjellbygda	0
LSB5 - Mortenhals	0
LSB6 - Spilderbukt	0
LSB8 - Selnesveien	0
LSB9 - Eliasnes	0
LSB10 - Mortenhals	0
LSB11 - Nordby	0
LSB12 - Nordfjordbotn	6
LSB16 – Bråthen-Kjæreng (Sørkjosveien)	0
LSB17 – Løvli-Myrvoll (Hølveien)	0
LSB18 - Bråthen/Åsveien	0
LSB19 - Svalheim (Sørkjosveien)	0
LSB22 - Svartnes/Nylund	6

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m^2. Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m^2 per ekstra boenhet.
- Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomta der bygningen ligger.

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 2 daa.

7. § 11-7 NR. 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (V)

Vassdrag. Tiltak som kan forringe vassdragets kvalitet er ikke tillatt.

Retningslinjer: Byggegrenser er angitt i bestemmelse 2.8

7.2. SMÅBÅTHAVN (VS)

Etablering av småbåthavn krever utarbeiding av reguleringsplan. Reguleringsplaner skal blant annet ivareta behov for avfallshåndtering, oljeskiller og oppsamling av avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

7.3. DRIKKEVANN (VD)

Området er drikkevannskilde. Tiltak som kan forurense eller forringe drikkevannskilden tillates ikke.

8. § 11-8 – HENSYNSSONER

8.1. H110 - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverk, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden, jf. PBL § 11-8 tredje ledd bokstav a, jf. andre ledd.

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann, som er markert som område H110, presiseres tiltak og aktiviteter som ikke er tillatt:

- Bruk av motordrevet kjøretøy på islagt og åpent vann uten særskilt tillatelse fra kommunen
- Bading og fisking
- Arrangementer
- Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt
- Fast gapahuk, badestamp og lignende installasjoner
- Innlagt vann i hytter. Dette gjelder ikke for hytter og hus med allerede godkjent utslippstillatelse
- Etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg saneres. Eksisterende avløpsanlegg med utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres for å tilfredsstille gjeldende utslippskrav
- Militærøvelser og redningsøvelser
- Ridning og kjøring med hest nærmere enn 50 m fra vannkanten
- Parkering av anleggsmaskiner. Parkering kan likevel gjennomføres dersom maskinene er plassert slik at en eventuell oljelekkasje kan samles opp og håndteres. Anleggsmaskiner skal kjøres ut av nedslagsfeltet når de ikke er i jevnlig bruk
- Transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset
- Etablering av leir og teltplasser eller lignende nærmere enn 50 m fra vannkanten

- Bruk av sprøytemidler
- Bruk av naturgjødsel
- Kjemikaliatoalett
- Lagring av olje, parafin og andre oljeprodukter.
    - Følgende unntak gjelder:
    - I private hytter kan det lagres inntil 25 liter parafin. Parafinen skal lagres forskriftsmessig.
    - Boligeiendommer/næringseiendommer og foreningshytter kan lagre olje og oljeprodukter utover 25 liter etter avtale med vannverkseier. Lagringen skal tilfredsstille de krav vannverkseier finner nødvendig av hensyn til vannforsyningen, som for eksempel «tank i tank».

Oppgradering av eksisterende tilrettelagte skiløyper, stier og andre nødvendige tiltak må godkjennes av kommunen.

For eksisterende bebyggelse kan gassbasert forbrenningstoalett installeres uten søknad.

Følgende områder er nedslagsfelt for drikkevann:

Hensynsone	**Nedslagsfelt**
H110_1	Storvatnet, Nordkjosbotn
H110_2	Storfjellvatnet, Sagelvvatnet
H110_3	Storvatnet, Hølen
H110_4	Leirbogelva, Mestervik
H110_5	Storelva og Oppkomelva, Tennes
H110_6	Tømmerelv, Malangseidet
H110_7	Storelva, Hamnvåg
H110_8	Laksvatnfjellet, Laksvatn
H110_9	Perfinnelva, Mortenhals
H110_10	Grunnvann Staff camping
H110_11	Perkelvatnet (Lars Arne Sand)
H110_12	Åsvatnet, Heim/Eliasnes

Retningslinjer:
For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene. I hensynssonene er det fastsatt restriksjoner mot ulike tiltak og aktiviteter. Drikkevannsforskriften forbyr enhver aktivitet som kan forurense vannkildene.

8.2. H210 – RØD HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

Byggeforbudsone for ny bebyggelse med støyømfintlig bruksformål. Bygg/anlegg eller tilbygg kan tillates så lenge det ikke øker antall eksisterende boenheter.

8.3. H220 - GUL HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

Vurderingssone for ny bebyggelse med støyømfintlig bruksformål. I denne sonen må utbygger kunne dokumentere tilfredsstillende støyforhold for nye boenheter.

8.4. H310 – FARE- OG AKTSOMHETSOMRÅDER SKRED

Eget, juridisk bindende fare-kart er utarbeidet, og er del av plankartet. Aktsomhetskart (NVE) og kartlagte faresoner legges til grunn. Hensynssone kun oppgitt som H310 (ikke H310_01, 02 og 03) viser aktsomhetsområder. Dette er områder hvor skred ikke er utredet, men hvor det kan være fare for skred. For å ivareta skredfare i aktsomhetsområdene skal skredfare utredes av fagkyndig mer detaljert senest på siste plannivå, eventuelt før dispensasjon. Det er krav om at sikkerhet skal ivaretas.

Retningslinjer:
Aktsomhetskartene for skred gjelder kun for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 (100-årsskred og 1000-årsskred). Tiltak etter første ledd og i sikkerhetsklasse S3, jf. TEK17 § 7-3 må vurderes konkret jf. NVEs veiledning om Kartlegging av skredfare i bratt terreng.

8.4.1. H310_01 – GUL HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.

8.4.2. H310_02 – ORANSJE HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S2 og S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.

8.4.3. H310_03 – RØD HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

Det er forbud mot byggverk i områder med sikkerhetsklasse S1, S2 og S3, jf. TEK17 § 7-3, evt. rekkefølgekrav – sikring før utbygging.

8.5. H320 – FARESONE FLOM

Eget temakart, som er en forlengelse av plankartet, er utarbeidet. Aktsomhetskart legges til grunn. Innenfor hensynssone H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

8.6. H370 – FARESONE ENERGIANLEGG

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd skal på forhånd avklares med ledningseier.

8.7. H380 – HENSYNSSONE MILITÆR VIRKSOMHET (H380_2 OG H380_3)

Nærøvingsområde tilknyttet Mauken-Blåtind skytefelt. Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak. Grunneier kan drifte eiendommen så lenge det ikke er til hinder for Forsvarets virksomhet.

8.8. H510_01 LANDRUK OG H510_02 SKOG

Hensynssonen definerer landbrukets kjerneområder i Balsfjord kommune. Verdsetting av landbruksområdene fremgår av tabell i planbeskrivelsen, og skal legges til grunn i arealforvaltningen.

Retningslinjer:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om nye tiltak skal temakart inklusive verdisetting vektlegges.

8.9. H520 – HENSYN TIL REINDRIFT

Sonen angir flyttleier for reindrifta. Tiltak som kan forringe flyttleia tillates ikke.

Retningslinjer:
Flyttleier har særskilt rettslig beskyttelse, og reindriftsutøvere skal fritt og uhindret sikres flyttlei i reinbeiteområdet (jf. reindriftsloven § 22). Ved behandling av søknader om tiltak innenfor områdene må behovet for samtykker/tillatelser etter annet lovverk (Reinloven) og medvirkning/konsultasjon vurderes konkret.

8.10. H530 – HENSYN FRILUFTSLIV

Sonen angir statlig sikrede friluftsområder med tilhørende forvaltningsplaner. Tiltak som er i strid med sikringsformålet tillates ikke.

Retningslinjer:
Områdene kan være sikret gjennom ulike former for vern eller eierskap. Det kan derfor gjelde privatrettslige restriksjoner (tinglyste heftelser/servitutter) i tillegg til planbestemmelsene.

8.11. H560 – BEVARING NATURMILJØ

Områder omfatter særlig verdifullt biologisk mangfold. Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke. Nye tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7.

Hensynsone	**Naturmiljø**
H560_1	Fjellfrøsvatnet
H560_2	Skjæret-Nyvik
H560_3	Langvatnet, Sagelva
H560_4	Rundvatnet
H560_5	Ytre Fisklausvatnet*
H560_6	Langvatnlia
H560_7	Mølnelva
H560_8	Laksvatnlia
H560_9	Langvatnet
H560_10	Vassbakkan, Nordbyvatnet
H560_11	Josefvatnet
H560_12	Svartnes-Lakselvbukta
H560_13	Middagsmoen sør
H560_14	Stormyra (deler)
H560_15	Småbakkan
H560_16	Rødmyra

*kilde: BM-rapport nr 21-2002. Biologisk mangfold i Mauken og Blåtind skyte- og øvingsfelt, Balsfjord og Målselv kommuner.

8.12. H570 – BEVARING KULTURMILJØ

Innenfor sonene skal det tas særlige hensyn til kulturmiljø ved søknad om tiltak eller endret arealbruk. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal bevares og tillates ikke revet/fjernet.

Hensynsone	**Kulturmiljø**
H570_1	Mortenhals med kirke og handelssted
H570-2	Aursfjordsaga med skolebygning mm.
H570-3	Gården Elvebakk
H570-4	Tennes prestegård
H570-5	Balsfjord kirke

Retningslinjer:
Kommunen har som mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner bør holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som brukerressurser og istandsettes. Ved oppføring av nye bygninger eller installasjoner i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpasning som ikke forringer verneverdige kvaliteter ved kulturmiljøet eller kulturminnet. Tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

8.13. H590 – HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINRALRESSURSER

Områdene sikrer mineralressurser for fremtidig uttak. Tiltak som kan hindre fremtidig utnyttelse av mineralressursene tillates ikke.

8.14. H710 – BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV TILTAK

Det er satt av 2 båndleggingssoner for framtidig samferdselsutbygging. Dette gjelder på Russenes for framtidig jernbanestasjon og på Mestervik for framtidig bru over til Lanes, mtp på en ny innfartsåre til Tromsø over Malangshalvøya.

- Tiltak som er i strid med båndleggingsformålet tillates ikke.

8.15. H720 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN

Områdene er formelt beskyttet som naturreservat eller landskapsvernområder. Egne forskrifter gjelder for hvert enkelt område. Tiltak som er i strid med verneforskriften tillates ikke.

Kode	**Område**	**Fredningshjemmel**
H720-1	Forøya Naturreservat	FOR-2004-02-20-384
H720-2	Lavangselva Naturreservat	FOR-2015-12-11-1491
H720-3	Sagelvvatn Naturreservat	FOR-2004-06-04-878
H720-4	Spilderøya Naturreservat	FOR-2004-06-04-859
H720-5	Lyngsalpan Landskapsvernområde	FOR-2004-02-20-384
H720-6	Sørkjosleira Naturreservat	FOR-1995-12-08-1003

H720-7	Nordkjosbotn Naturreservat	FOR-1991-12-08-1002
H720-8	Skardet Naturreservat	FOR-2018-06-22-979
H720-9	Nordbyvatn Naturreservat	FOR-1995-12-08-1001
H720-10	Gravrok Naturreservat	For-1995-12-08-1000

8.16. H730 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

H730-1 omfatter automatisk fredete kulturminner (helleristninger) på Tennes-Kirkely, Bukkhammaren og Gråberget. H730-2 omfatter automatiske fredete kulturminner (fangstgroper) ved gården Olsborg.

Retningslinjer:
Det skal tas særlig hensyn til bevaringen av landskapet rundt fangstgropene og helleristningsfeltet da det er stort potensial for funn av helleristningsfelt og boplasser fra steinalder.
I henhold til kulturminneloven er det forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, til dekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene. Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget) ved tvil.

8.17. H810 – KRAV OM FELLES PLANLEGGING § 11-8 E)

På plankartet er områder med plankrav vist med egen skravur. For følgende områder forutsettes det utarbeidet områderegulering: H810-1: Storsteinnes sentrum (igangsatt), H810-2: Nordkjosbotn sentrum (i oppstart), H810-3: Mestervik sentrum. Områdeplanavgrensningene er angitt på plankartet.

8.18. H910 – OMRÅDER HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

Sonene angir områder hvor gjeldende reguleringsplaner videreføres uendret. Følgende reguleringsplaner er omfattet:

Kode	**Plan-id**	**Område/Plannavn**
H910_5	101	Laksvatn
H910_63	102	Sjøvollan ambulansestasjon
H910_63	103	Sjøvollan camping
H910_63	104	Lillevollskogen
H910_67	105	Steinvollan
H910_2	106	Nordkjosbotn industri og næringsområde (Mack)
RPH910_2	109	Nordkjoselv boligfelt
H910_2	110	Nye Nordkjoselv boligfelt
H910_21	112	Solsia boligfelt
H910_19	113	Edvardsen transport
H910_69	114	Rislamoen skytebane
H910_11	115	Langvassli
H910_15	116	Heia
H910_70	117	Solhaug
H910_14	118	Halvardheimen

H910_10	119	Ryeng
H910_12	120	Strømsli
H910_15	121	Mauken – Blåtind skyte og øvingsfelt
H910_1	122	Moan 2
H910_1	123	Grønnvoll
H910_1	124	Storsteinnes nedre
H910_1	125	Storsteinnes sentrum
H910_72	126	Lundberg Sneve
H910_26	127	Skredli
H910_47	128	Malangseidet grendefelt
H910_48	129	Langstranda
H910_46	130	Nordseth
H910_45	131	Forøy
H910_44	132	Slåttvika
H910_41	133	Rognlia
H910_40	134	Nova boligfelt
H910_38	135	Bjørkeng
H910_39	136	Bjørn Sand
H910_37	137	Skutvik øvre
H910_35	138	Hagen
H9910_37	139	Kjærvik Lars Arne Sand
H910_32	140	Berg
H910_3	141	Mestervik boligfelt
H910_15	142	Vesterli
H910_56	144	Staff
H910_60	146	Kvam, Aursfjord
H910_58	147	Kirkevik
H910_59	148	Per Eivind Mathisen
H910_58	149	Steinhaug
H910_58	150	Steinhaug
H910_19	151	Stormoen industriområde
H910_22	152	Tømmerelv industri
H910_57	153	Tømmervika
H910_61	154	Sætersletta
H910_37	155	Skutvik nedre

H910_1	156	Del av Storsteinnes nedre
H910_2	201	Nordkjosbotn industriområde (Bewi Polar)
H910_14	203	Fredlyst
H910_1	204	Storsteinnes sentrum
H910_1	205	Reg. endring Storsteinnes forretning
H910_1	206	Parkområde Storsteinnes
H910_1	207	Bakketun Storsteinnes sentrum
H910_1	208	Bukta boligfelt
H910_43	209	Spildernes
H910_49	210	Laelv
H910_31	211	Haugen
H910_50	212	Stålvikbotn
H910_53	213	Vågan hyttefelt
H910_62	214	Storli
H910_54	215	Hamnvåg boligfelt
H910_16	216	Fugleli
H910_52	217	Knut Lundberg
H910_66	218	Vang
H910_42	219	Langnes, Spildra
H910_1	220	Moan
H910_1	221	Del av Storsteinnes nedre
H910_1	222	Del av reg. plan Moan
H910_24	224	Buktelv massetak
H910_68	225	Vang kirkegård
H910_65	227	Nordby handelssted
H910_36	228	Steinuttak Kjerrviksvingen
H910_27,28	229	Solbakken
H910_35	230	Smedvika
H910_51	232	Stålvikbotn camping
H910_2	233	Kuben Nordkjosbotn sentrum
H910_1	234	Boligareal Fause
H910_29	235	Eliasnes
H910_2	237	Nordkjosbotn sentrum
H910_2	238	Nordkjosbotn sør
H910_72	239	Gang og sykkelvei Meistervik

H910_6	241	Solhav
H910_41	242	Rørbakk og Rognlia naustområde
H910_18	243	Stormoen avfallssenter
H910_64	245	E8 Nordkjosbotn – Jernberg
H910_17	246	Sagelvvatn boligfelt
H910_32	247	Ringjord hyttefelt
H910_34	248	Smedvika hyttefelt
H910_8	249	Camp Tamok
H910_2	250	Movollen boligfelt
H910_19	251	Laurasætra motorcrossbane
H910_4	253	Utvidelse Meistervik boligfelt
H910_2	254	Kvienskogen
H910_7	259	E6 Nordkjosbotn – Storfjord gr
H910_20	260	Industriområde Brennmoen nord
H910_30	261	Aspevika hyttefelt
H910_23	263	Bergneset kai- og industriområde
RP (Ikke lagt inn, mangler SOSI)	264	E6 Olsborg Heia delstrekning 3
H910_55	270	Staff ferie og fritid
H910_71	10179	Lavangsdalen
H910_73	274	Malangen skole

9. RETNINGSLINJER

9.1. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE BOLIGEIENDOMMER I LNFR-OMRÅDER

Nye tiltak på eksisterende bebygde og ubebygde boligeiendommer i LNFR-områdene gis følgende retningslinjer ved dispensasjonsbehandling:

- Bebygd areal per tomt bør ikke overstige 40% BYA.
- Maksimal høyde på byggverk bør ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- Ved søknad om tilbygg/påbygg på tiltak som har innlagt vann skal det foreligge utslippstillatelse som tilfredsstiller krav i forurensningsforskriften.

9.2. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGER I LNFR-OMRÅDER

- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom
- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene

- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå
- Opprinnelig terren skal ikke endres mer enn 1 meter
- Maksimal BRA=140 m^2
- Takvinkel bør ikke overstige 35°
- Samlet areal for terrasser og verandaer bør ikke overstige 30m2. Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- Ved søknad om tilbygg/påbygg på tiltak som har innlagt vann skal det foreligge utslippstillatelse som tilfredsstiller krav i forurensningsforskriften

9.3. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR FRADELING I LNFR-OMRÅDER

- Nye tomter skal ikke lokaliseres i viktige naturmangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka eller dyrkbar jord, viktige drivbare skogsarealer, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann
- Det godkjennes i hovedsak ikke fradeling av kårbolig på landbrukseiendommer
- Det kan godkjennes fradeling på tun dersom resten av eiendommen selges som tilleggsareal til en annen landbrukseiendom, fortrinnsvis i drift, hvor det medfører en god driftsmessig løsning
- Det bør ikke gis dispensasjon for fradeling i byggeforbudssoner.

9.4. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR NAUST

- BYA bør ikke overstige 40 m^2 og byggets mønehøyde bør ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng
- Naust skal utelukkende være innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr
- Naustet skal fortrinnsvis være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak
- Naust skal ikke ha vindu i mønet
- Nye naust bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust
- Naust kan gis punktfestetomt
- Naust skal ikke hindre allmenn ferdsel i fjæra
- Naust skal ikke hindre stier og tråkk
- Naust skal ikke berøre produktive landbruksarealer eller føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift
- Naust skal ikke bidra til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap eller ligge nærmere kulturminner enn 50 meter
- Naust skal ikke begrense bruk av viktige friluftsområder, eller påvirke viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse

9.5. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER I BYGGEFORBUDSSONE

- I byggeforbudssonen langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser
- Det bør ikke tillates ny bebyggelse i byggeforbudssonen der det ikke er eksisterende bebyggelse
- Der det allerede er utgått tomt bør ny bebyggelse trekkes så langt unna vannet som mulig

- Tilbygg på eksisterende bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen
- For eksisterende boliger/fritidsboliger innenfor byggeforbudssonen kan det tillates at disse rives og erstattes av ny bolig/fritidsbolig i samme størrelsesorden – helst lenger unna vannet

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR « SMEDVIKA « HYTTEOMRÅDE.DEL AV GNR 88 ~~38~~ BNR 12 I BALSFJORD KOMMUNE.

Dato	04.03.99
Dato for siste revisjon	.....
Dato for godkjenning	.....

I

I medhold av plan og bygningslovens bestemmelser § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som på plankart er vist med reguleringsgrense og avgrenset mot eiendommene gnr. 88/2 og 88/4.

II

I medhold av plan og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER**
2. **LANDBRUKSOMRÅDER**
3. **TRAFIKKOMRÅDER**

III

I medhold av plan og bygningslovens §26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Hytter

a) Hyttene kan oppføres innenfor en sirkel med radius 15 meter fra utsatt nummerert fastmerke

b) Innen hvert byggeområde (tomt) tillates oppført hytte med maks.bruksareal BRA = 55 m2.
I tillegg kan oppføres et frittliggende uthus på opptil BRA= 15 m2
Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor en sirkel med radius 15 m.

c) Maks. totalt bruksareal skal således være på 70 m2 inkl. uthus.

d) For tomtene 5-9 tillates hytter evt.oppført i 1 1/2 etasje med tilsvarende mindre grunnflate enn angitt i pkt. b.
Totalt bruksareal ,(BRA),skal imidlertid ikke overstige 55 m2 eks. uthus.

e) Gjennomsnittshøyden på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 50 cm, men når grunnforholdene tilsier dette kan likevel deler av fundament tillates i en høyde av 0,8 m.

f) For tomtene 1-5 skal bygningene oppføres med takvinkel mellom 15 og 22,4 grader og gesimshøyde maks. 2,3 m.

g) For tomtene 5-9 skal bygningene oppføres med takvinkel mellom30 og 45 grader og gesimshøyde maks. 3,5 m.

1.2 Utforming av ny bebyggelse

All ny bebyggelse, (gjelder hytter og uthus), skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til utforming,materialvalg,farger samt volumoppbygging

1.3. Naust.

Naust skal ha tradisjonell utforming og kan bare oppføres i område som i planen er avsatt til dette, enten som enkeltnaust /fellesnaust.
Naustet skal ha saltak,gesimshøyde og takvinkel fasettes av bygningsrådet som også skal påse at naustene får en mest mulig enhetlig utforming med hensyn til materialvalg, form og farge.
Grunnflaten skal ikke overstige 20 m2. pr. båtenhet
Det kan oppføres enkelt naust på maks 20 m2 og fellesnaust på maks. 45 m2.
Eksisterende oppmurt sti til naustområde som er markert på kartet skal bevares og vedlikeholdes.
Kostnadene for slikt vedlikehold fordeles likt mellom samtlige tomter, dette gjelder også vedlikehold av adkomstvei til hytteområdet.

2. LANDBRUKSOMRÅDET.

I landbruksområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i bygningslovens § 82,83,84,85 og 93.

3. TRAFIKKOMRÅDER

a) Oppstilling av campingvogner tillates ikke i reguleringsområdet.

b) Parkering skal skje i hht. planen på angitt parkeringsplass. Det skal opparbeides 1 bilplass pr. hytte.
Parkeringsplass og adkomstvei skal opparbeides før byggetillatelse blir gitt, garasje tillates ikke oppført.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende :

FELLESBESTEMMELSER:

a) Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det er nødvendig for plassering av hyttene.
Jfr. bygningslovens § 26.i.

b) Mindre vesentlig unntak fra ovenstående reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene i Balsfjord kommune.

c) Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en helhetlig plan for bebyggelsen på eiendommen, planen skal vise:
   - ¤ Tomtedeling
   - ¤ Bebyggelsens plassering, markering av inngangene
   - ¤ Høyde på grunnmur og gesims i forhold til terrenget, møneretning.

d) Etterat denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

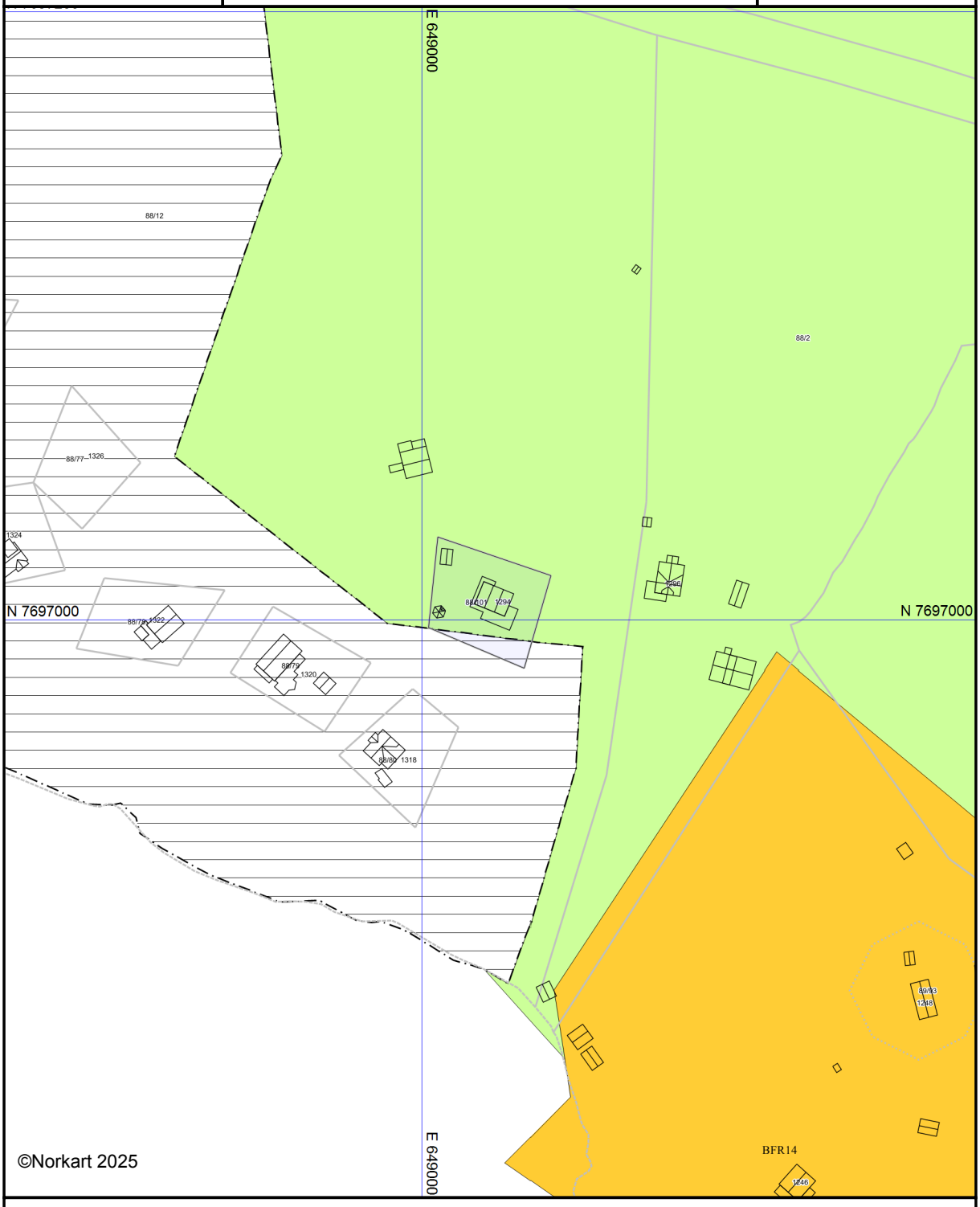
Balsfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/101
Adresse: Malangsveien 1294
Dato: 23.05.2025
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-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Balsfjord kommune

Adresse: Rådhusgt. 11, 9050 STORSTEINNES

Telefon: 77 72 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002
Navn	Kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5532/dokumenter/1220/Planbestemmelser%20KPA%2021062023%20-%20REVIDERT%2024062024.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_35 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 965 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L154

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	230
Navn	Smedvika
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5532/dokumenter/1158/bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

Balsfjord kommune
-for framtida

Dersom det mangler opplysninger/registreringer på denne eiendommen, kan det skyldes:

1. at eiendommen er nylig bebygd og ikke har vært fakturert tidligere
2. at eiendommen/boligen ikke er mer enn 5 år gammel og derfor ikke oppdatert elektronisk
3. at eiendommen ikke faktureres gebyr for feiing/tilsyn (her f.eks. fritidseiendommer/eiendommer hvor bygning ikke har pipe/ovn)
4. andre særskilte grunner

For nærmere informasjon om eiendommen, kontakt feier direkte på tlf 77 72 20 00.

Utskriftsdato: 23.05.2025

Balsfjord kommune

Adresse: Rådhusgt. 11, 9050 STORSTEINNES

Telefon: 77 72 20 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	274301430	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	191838769	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjøkken	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.11.2021	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 274301430

BruksenhetId	372322104	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	191838769	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 372322104.

BruksenhetId	274350490	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	191915895	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 274350490.

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.

Utskriftsdato: 23.05.2025

Balsfjord kommune

Adresse: Rådhusgt. 11, 9050 STORSTEINNES

Telefon: 77 72 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

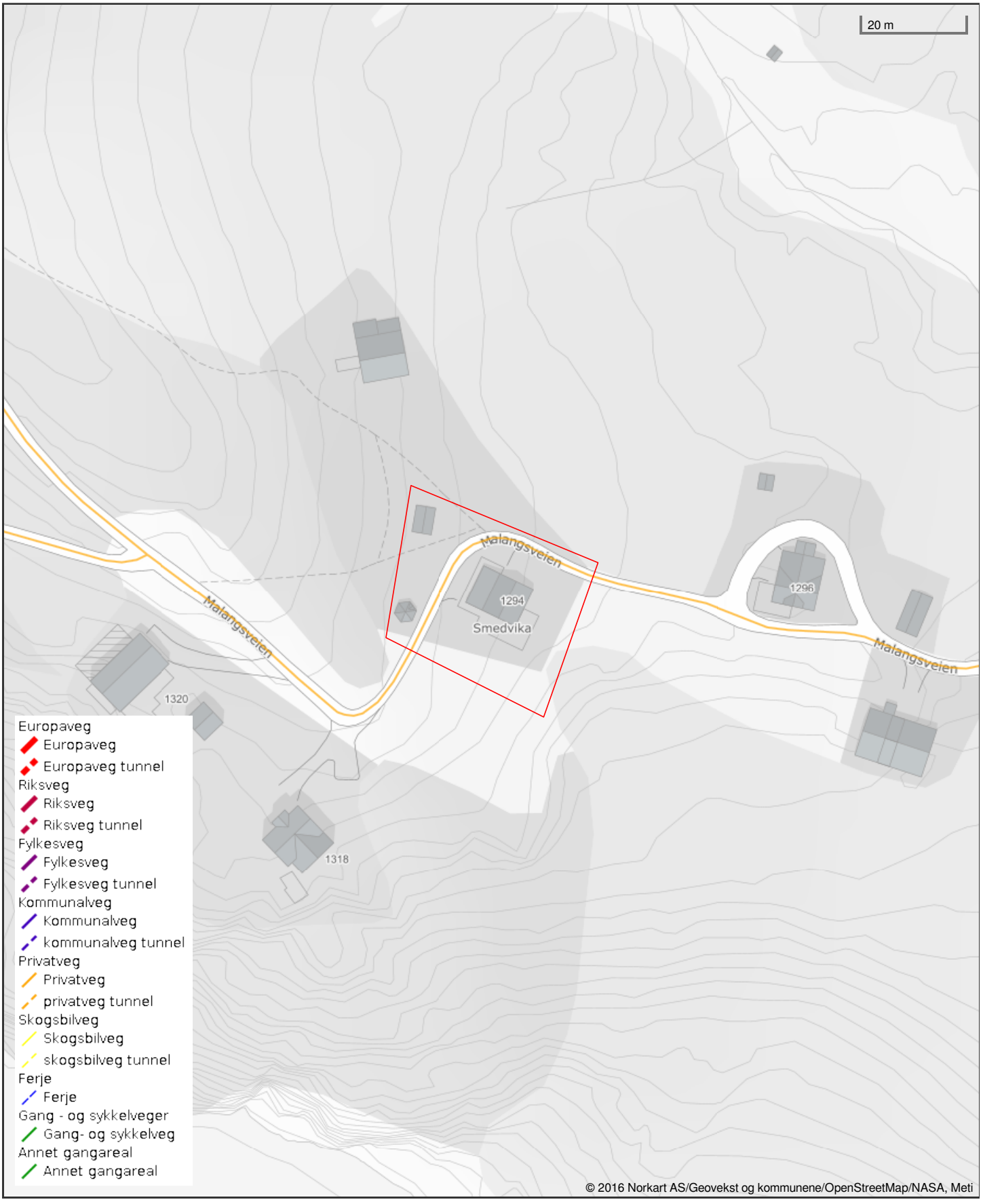
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Utskriftsdato: 23.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 5532 - 88/101//



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: 23.05.2025

Balsfjord kommune

Adresse: Rådhusgt. 11, 9050 STORSTEINNES

Telefon: 77 72 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

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	3 005,32 kr
Feiing	748,00 kr
Renovasjon	3 890,00 kr
Slam	1 139,74 kr
Sum	**8 783,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt for 2025	911400 0/00	3.30	1/1	0 %	3 008,00 kr	751,75 kr
Feiing/tilsyn u/mva	1 stk	776.00	1/1	0 %	776,00 kr	194,00 kr
Tillsyn spredt avløp	1 stk	230.00	1/1	0 %	230,00 kr	57,50 kr
Slamtømming inntil 4 m3 hvert 2 år	1 stk	1230.00	1/1	0 %	1 230,00 kr	307,50 kr
Renovasjon	1 stk	4497.50	1/1	0 %	4 497,50 kr	1 124,38 kr
				Sum	**9 741,50 kr**	**2 435,13 kr**

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

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

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 23.05.2025

Balsfjord kommune

Adresse: Rådhusgt. 11, 9050 STORSTEINNES

Telefon: 77 72 20 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 302 000,00 kr
Skatt	3 007,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	20.11.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.3 ‰
Fritak	Ingen

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.

Utskriftsdato: 26.05.2025

Adresse: Rådhusgata 11

Telefon: 77 72 20 00

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	5532	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Malangsveien 1294, 9055 MEISTERVIK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen - **Ingen restanser**

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr ....0.....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

Balsfjord Kommune tilbyr faktura 4 terminer, 12 terminer eller årlig.
Fakturadato er 1. i hver måned, og forfallsdato er 21. i hver måned.

Denne eiendommen har: 12 terminer: ..... 4 terminer: ...X.... 1 termin: .....

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.


g.nr. 88 - b.nr. 12
g.nr. 88 - b.nr. 2
Avkjørsel
vaumhilde
(1)
(2)
(3)
(4)
g.nr. 88 - b.nr. 1d
vaumhilde
Tvegvett sjø
vegvett sjø
Septik
Balsfjord kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:2 500
Dato 03.06.2010
70 m
Kartopplysninger som krevas ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
STATENS KARTVERK
Ren kopi bekreft

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.