

An aerial photograph of a rural property. In the center, a two-story house with a red roof and light-colored walls sits on a green hillside. A dirt road leads from the bottom center towards the house. The surrounding landscape is lush green with scattered trees and patches of yellow wildflowers. In the background, a dense forest of evergreen trees covers a slope, and beyond that, a mountain range with snow-dusted peaks is visible under a blue sky with wispy clouds.

aktiv.

Rundmoveien 115, 9309 FINNSNES

Landbrukseiendom med meget fin beliggenhet på et høydedrag, umiddelbar nærhet til utmark med fine turområder.



Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 54 780,-
Total ink omk.: Kr 1 554 780,-
Selger: Olav Djupvik
Petrine Djupvik-Flaa
Gunda Djupvik

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 186/186 kvm
Tomtstr.: 168762.6 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 17
Gnr. 72, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1901250152

Landbrukseiendom med meget fin beliggenhet på et høydedrag, umiddelbar nærhet til utmark.

Eneboligen har en landlig beliggenhet med gode solforhold og en fantastisk utsikt over naturen rundt. Boligen er fra 1946 med tilbygg fra 1980, og ble trolig ombygd i 2010. De innvendige overflatene er fra ulike aldre, noe må påregnes oppgradert. Boligen går over tre etasjer og har rikelig med lagringsplass i kjelleren, stor stue med gode møbleringsmuligheter og en loftsetasje som inneholder flere soverom. På eiendommen står også en eldre garasje samt en eldre sidebygning.

Fra boligen har man direkte adgang til utmark med fine turmål sommer som vinter. Med omtrent 20 minutter med bil til Finnsnes, 26 minutter til Sørreisa og en liten halvtime til Bardufoss ligger man midt i smørøyet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	94
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Tre boder.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Stue, kjøkken, gang, vindfang, trapperom, bod, vaskerom og bad.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Seks soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke godkjent rømningsvei fra soverom på loftet, det må monteres rømningsstiger fra samtlige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

168762.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor landbrukseiendom beliggende i relativt skrånende terreng og er bebygd med enebolig, garasje og eldre sidebygning.

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet med gode solforhold og en fantastisk utsikt. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe

landbrukseiendommer. Fra boligen har man direkte adgang til utmark med fine turmål sommer som vinter. Med omtrent 20 minutter med bil til Finnsnes, 26 minutter til Sørreisa og en liten halvtime til Bardufoss ligger man midt i smørøyet.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den primære bygningen er en enebolig oppført i 1946. Grunnmuren til hovedbygningen er konstruert av betong. De utvendige veggene er av bindingsverk. Tre av veggene er kledd med nyere trepanel, mens bakveggen har eldre stående trepanel. Taket på hovedbygningen er et saltak tekket med metallplater og eternitt. Eternitt er et asbestholdig materiale som krever spesiell håndtering ved sanering. Bygningen inneholder to malte tretrapper. Vinduene er av tre med isolerglass, og alderen varierer, med noen vinduer som antas å være fra byggeåret og andre som er skiftet ut senere. Inngangsdøren er en tredør med glassfelt, og verandadøren er også en tredør med glassfelt. Utvendige trapper og veranda er utført i trekonstruksjon, med rekkverk av stående bord i tre.

En frittliggende garasje har betonggulv, yttervegger av bindingsverk med trepanel, og et pulttak tekket med metallplater.

En sidebygning er oppført med grunnmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av liggende tømmer. Tre av veggene er kledd med trepanel, mens den siste vegg består av åpent tømmer som må kles inn. Taket er et saltak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist skader på taktekkingen, beslag og undertaket.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ikke montert dampsperre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampspennen, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen. Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre/taktro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som

skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

- Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller

sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper. Det er påvist vinduer med råteskade på loftet. Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.

- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker. Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at

den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist skader på taktekkingen, beslag og undertaket.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ikke montert dampsperre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampsperran, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen. Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Fuktmålinger i sperre/taktro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

- Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper. Det er påvist vinduer med råteskade på loftet. Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.

- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker. Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. I kjelleren er det observert fuktighet i hjørnet på veggen. Dette skyldes fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

- Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ved inspeksjon av innvendige trapper er det påvist at det ikke er montert rekkverk, og at det

mangler håndløper og rekkverk på trappen ned til kjelleren.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekransen lot seg ikke lokalisere og har derfor ikke blitt funksjonstestet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ved inspeksjon av avløpsanlegget har jeg påvist at det er skader i sluken i kjelleren.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarslere og håndslukker.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det mangler utvendig fuktsikring på deler av sidene og på framveggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som nødvendig å påregne utskifting av dreneringsslangene. Eventuelle dreneringsslangene ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse. Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon".

- Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområder for snøskred, flom, samt jord og flomskred.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet er av ukjent materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke montert sluk, noe som innebærer at det ved renovering er nødvendig å montere sluk. Dette øker risikoen for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje. Det er utetthet i gulvet. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er lekkasje fra kranen ved bruk. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG

3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet er av ukjent glassfibermateriale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av overflatene er det påvist utettheter. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Sluket er plassert under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluket er det tegn til glassfibermaterialet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering avrommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Ved hulltaking er det påvist tegn til fuktskade nederst i veggplaten. Fuktmålingen viste ingen forhøyede verdier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 66 kvm: Tre boder.

1. Etasje:

BRA-i 68 kvm: Vindfang, gang, trapperom, bod, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal.

Loft:

BRA-i 52 kvm: gang og seks soverom.

På eiendommen står det også en eldre garasje og en eldre sidebygning.

Standard

Eldre enebolig fra 1946 med tilbygg fra ca 1980, videre ble boligen trolig ombygd ca 2010. Boligen har noe etterslep på utvendig vedlikehold men er i seg selv et fantastisk utgangspunkt. Boligen går over tre etasjer med rikelig lagringsplass i kjelleren, kjelleren har også egen inngangsdør på nedsiden av boligen. Første etasje består blant annet av vindfang med inngang til to boder som kan brukes til garderobe, bad, stue og kjøkken. Stuen byr på muligheter for møblering av flere soner etter eget ønske, som sofagruppe ved peisen og spisegruppe ved kjøkkenet. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og rammer inn en fantastisk utsikt, fra stuen er det også utgang til solrik veranda med trapp til terreng. Loftsetasjen er innredet med flere rom av ulik størrelse som er benyttet som soverom. I tillegg til enebolig er det oppført en eldre garasje på ca 50m² samt eldre sidebygning på ca 204m² på nedsiden av hovedvei. Det må regnes med betydelig vedlikehold og oppgradering av sidebygningen for å unngå at ytterligere forfall fortsetter. I tillegg vil det være behov for å sette bygningen i en slik stand at den kan nyttes

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er integrert platetopp og stekeovn, samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Badet har malte plater på veggene, malt glassfiber på gulver og malte himlingsplater.

Rommet er innredet med servant, badekar, dusjkabinett og toalett. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom

Vaskerommet har malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørinstallasjon for vann fra byggeår og senere suppleringer.
- Avløpsrør: Rørinstallasjon for avløp fra byggeår og senere suppleringer.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk er etablert på kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med åpen og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

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

Eiendommen høstes idag av en nabo.

Energi

Oppvarming

Vedfyring i stuen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 973

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr botid 0-2 mnd.: kr 973,16

Eiendomsskatt bolig: kr 2083,00

Totalt: kr 3056,16

Eiendomsskatt

Kr 2 083

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 104 980

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 17 i Målselv kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 27 i Målselv kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt

dagens bygninger og planløsning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Eiendommen er tilkoblet privat vann og avløp av ukjent løsning. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Landbruk-, natur- og friluftsmål

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2012 - 2025, vedtatt 13.12.2012.

Eiendommen er i sin helhet avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR).

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Faresone - Ras- og skredfare (snøskred/ steinsprang og kvikkleireskred) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 37.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 780

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen
Advokatfullmektig
tine.fredriksen@aktiv.no
Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

30.09.2025













rt Rudnik Fototjenester



rt Rudnik Fototjenester





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rundmoveien 115, 9309 FINNSNES



MÅLSELV kommune



gnr. 72, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1973

Referansenummer: VS1775

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner av plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med opplett med taktro av trobord.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med enkelt glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

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

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Altan med adkomst fra soverommet. Det er benyttet takbelegg og terrassebord til dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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

Boligen har betongpipe, vedovn og peis med innsats.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører.

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har malte plater på veggene, ukjent materiale på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Badet har malte plater på veggene, malt glassfiber på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type og alder.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i skrånede terreng med fall inn mot bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

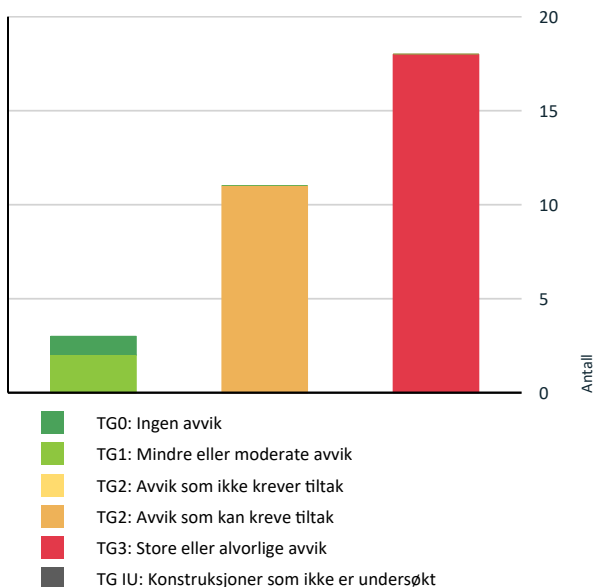
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

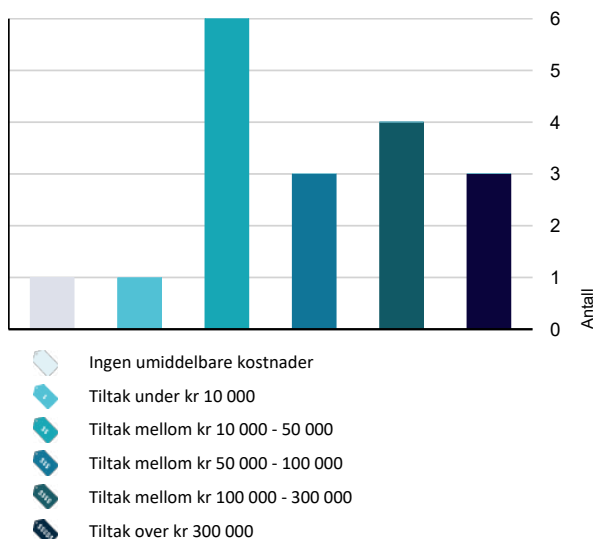
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er Petrine Djupvik, rekvirent.
Det finnes tidligere landbrukstakst fra BRATAKST.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Andre bygninger på eiendommen vil ikke bli oppmålt eller vurdert. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Habilitet

Tom-Christer Solli er utdannet takstingeniør og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom-Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester. BRATAKST ved Anders Killie Solli utarbeider parallelt med denne tilstandsrapporten landbrukstakst som vil belyse tekniske-, markeds, og landbruksverdier på eiendommen. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaring ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom og utforet kjellervegg. Værforhold: oppholdsvær
Temperatur: 14 °C
Lysforhold: normale
Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen. Takstingeniøren var alene under befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Kilder som er benyttet i arbeidet: befaring, landbrukstakst, kommunale opplysninger, matrikelbrev, grunnbok, meglerpakke og situasjonskart. Eggenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt. Bygningene og arealene er målt opp av takstingeniøren.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapportens gyldighet er 12 måneder.
Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Risikovurderinger

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak er ikke kontrollert fra taknivå på grunn av manglende takstige. Det tas spesifikt forbehold om §2-9. Det er gjort visuell vurdering fra bakkenivå og med bruk av drone.

Viktig informasjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

en mer trygg og informert bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekingen er det påvist skader på taktekingen, beslag og undertaket.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen på baksiden av boligen har registrerte deformasjoner. Det er ikke montert takrenner på framsiden av boligen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ikke montert dampspærre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampspærren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre/takro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper. Det er påvist vinduer med råteskade på loftet. Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjelleren er det observert fuktighet i hjørnet på veggen. Dette skyldes fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper er det påvist at det ikke er montert rekkverk, og at det mangler håndløper og rekkverk på trappen ned til kjelleren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekranen lot seg ikke lokalisere og har derfor ikke blitt funksjonstestet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av avløpsanlegget har jeg påvist at det er skader i sluken i kjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og håndslukker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler utvendig fuktsikring på deler av sidene og på framveggen. Dette medfører økt risiko for fukttinntrenging til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som nødvendig å påregne utskifting av drencslanger. Eventuelle drencslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse.

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområder for snøskred, flom, samt jord- og flomskred.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke montert sluk, noe som innebærer at det ved renovering er nødvendig å montere sluk. Dette øker risikoen for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.

Det er utetthet i gulvet. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er lekkasje fra kranen ved bruk.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent glassfibermateriale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av overflatene er det påvist utettheter. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluket er det tegn til glassfibermaterialet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved hulltaking er det påvist tegn til fuktskade nederst i veggplaten. Fuktmålingen viste ingen forhøyede verdier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert flere sprekker i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader fordi vann kan samle seg i treverket.

Det er ikke montert musesperre på deler av fasaden. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Ved stikkprøver i fasaden er det funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasaden. Ikke alle deler av fasaden er kontrollert, og det har ikke vært mulig å inspisere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten fysiske inngrep.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist utetthet mellom dør og karm på enkelte dører. I tillegg er noen av dørene værslitte.



Utvendig > Balkonger, terrasser fra loftet

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ved inspeksjon av tettesjiktet er det ikke mulig å fastslå om det er oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da det er montert beslag der.

Det er påvist fuktskjolder på boden under altanen. Fuktsøking viser at det ikke er forhøyede fuktverdier.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår noe arbeid på enkelte rom. Det er fuktmerker i taket på boden ved vindfanget, jeg har fuktsøkt uten negativt resultat.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Mus/gnagere

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved inspeksjon har jeg påvist at enkelte soverom ikke har ventilerings utover å åpne vinduer.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon.
Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss i betongkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1946

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Rekvirent opplyser at boligen er tilbygget ca 1980.
2010	Ombygget	Rekvirent opplyser at boligen er ombygget ca 2010.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist skader på taktekkingen, beslag og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen og beslag må utbedres eller skiftes for å sikre et tett tak og forhindre vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Eternittplater er et asbestholdig materiale som må håndteres og fjernes av godkjent firma for å unngå helsefare og forurensning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Skader på taktekkingen.



Utettheter i beslagløsningen.



Sprekker i taktekkingen.



Sprekker i taktekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket

Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen på baksiden av boligen har registrerte deformasjoner. Det er ikke montert takrenner på framsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere der hvor folk kan ferdes, for å redusere risikoen for personskafe ved snøras fra taket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader ved grunnmur.

Deformert takrenne på baksiden bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Det bør monteres takrenner på framsiden av boligen for å hindre vannsprut og fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



takrennenedløpet fra altaen er avsluttet ved søylefundament.



Det er ikke montert takrenner på nedsiden av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert flere sprekker i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader fordi vann kan samle seg i treverket.

Det er ikke montert musesperre på deler av fasaden. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Ved stikkprøver i fasaden er det funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasaden.

Ikke alle deler av fasaden er kontrollert, og det har ikke vært mulig å inspisere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten fysiske inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Det bør foretas lokal utbedring og utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av fasaden.

Musebånd bør monteres i nedre kant av kledningen for å forhindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på bygget.

Det anbefales også å undersøke fasaden nærmere, spesielt på steder som ikke er kontrollert, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for omfattende råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Råteskader i kledningen.



Det er ikke montert musesperre bak deler av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med opplett med taktro av trobord.
Konstruksjonen er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampspennen, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre/taktro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

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

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå nye skader som følge av endringene.

Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen, samt tette åpninger rundt pipe og loftsluker for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kald sone.

Videre bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Manglende dampsperre og ventilasjon kan føre til kondens, som igjen kan gi fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Fuktverdiene bør følges opp, da endret bruk eller temperaturforhold kan forverre situasjonen.

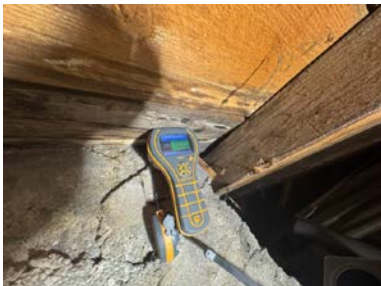
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling.



Åpninger rundt pipen.



Fuktmåling.



Takkonstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med enkelt glass. Vinduene er fra varierende årstall, tilfeldig innsiserte vinduer er fra byggeår, 1978 og 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper.

Det er påvist vinduer med råteskade på loftet.

Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.

Borede hull i vinduene bør skiftes ut, da dette reduserer varmeisolerende egenskaper og kan føre til økte varmetap.

Utvendig listing som går helt ned til beslaget bør justeres for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader i karm og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i vinduet.



Eksempel på vindu som er boret hull i.



Råteskade i vinduet.



Værlitt vindu.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værlitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist utetthet mellom dør og karm på enkelte dører. I tillegg er noen av dørene værlitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom dør og karm for å hindre kald trekk og varmetap.

Værlitte dører og karmen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, redusert komfort og mulig skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Utett mellom dørblad og karm.



Værslitt dør.



Værslitt dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres i trappen og høyden bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør behandles eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råteskader og sikre konstruksjonens levetid.

Manglende rekkverk og lav høyde utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimatet er satt til montering av rekkverk i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke rekkverk i trappen.



Rekkverkshøyden.



Altanen er værslitt.

Balkonger, terrasser fra loftet

Altan med adkomst fra soverommet. Det er benyttet takbelegg og terrassebord til dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ved inspeksjon av tettesjiktet er det ikke mulig å fastslå om det er oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da det er montert beslag der.

Det er påvist fuktskjolder på boden under altanen. Fuktsøking viser at det ikke er forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da dette ikke kunne verifiseres ved inspeksjon.

Det kan ikke utelukkes at tekkingen må utbedres eller byttes i løpet av nær framtid på grunn av alder og de påviste fuktskjoldene på undersiden.

Videre bør årsaken til fuktskjolder på boden under altanen kartlegges nærmere, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Manglende oppbrett på tettesjiktet og usikker konstruksjon kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende boligrom.

Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, og det bør vurderes tiltak for å redusere faren for fallulykker.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyden.



Det er ikke mulig å inspisere om det er oppbrett på tattesjiktet.



Værslitt.

Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav, og råteskadede deler av trappen må skiftes ut.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskafe ved fall, samt ytterligere svekkelse av konstruksjonen som kan føre til funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

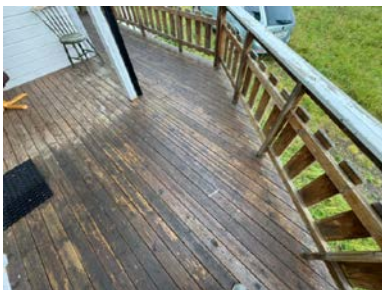
Tilstandsrapport



Råteskade i trappen.



Høyden på rekkverket.



Trappen er værslitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår noe arbeid på enkelte rom. Det er fuktmerker i taket på boden ved vindfanget, jeg har fuktsøkt uten negativt resultat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes noe arbeid på innvendige overflater.



Eksempel på gjenstående arbeid.



Fuktskjolder i taket på boden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

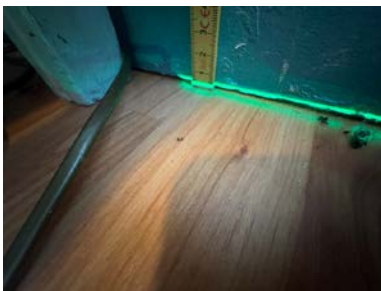
I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

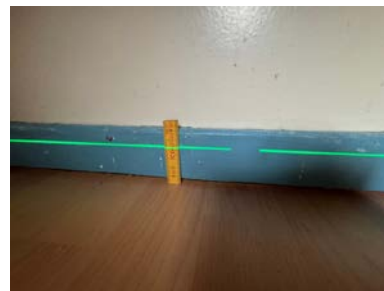
- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling på soverommet på loftet.



Måling på soverommet på loftet.



Oversikt over hvor jeg har målt.

Radon

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

Vurdering av avvik:

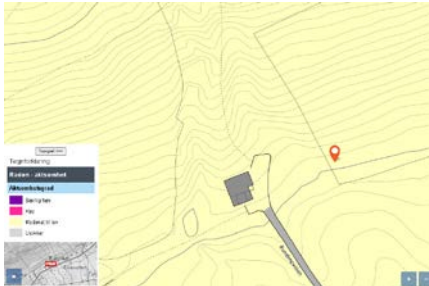
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport



Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har betongpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det bør monteres tilstrekkelig ildfast plate foran ildstedet for å ivareta brannsikkerheten.

Løse røykrør bak ildstedet i stuen og på ildstedet i kjelleren må festes forsvarlig for å hindre røyklekkasje og redusere brannfare.

Sotluke må monteres for å sikre forsvarlig tetning av pipen, og sotluken må også tømmes jevnlig.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann, røyklekkasje og utilstrekkelig vedlikehold av pipa.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert sotluke i pipen og sotluken må tømmes.



Løse røykrør.



Det er ikke tilfredsstillende ubrennbar plate framfor ildstedet.



Sprekk i ildfast stein i ildstedet.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjelleren er det observert fuktighet i hjørnet på veggen. Dette skyldes fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av ventilasjon, kostnadsestimatet for utbedring av fukttilgangen er omtalt i punkt fuktsikring og drenering.

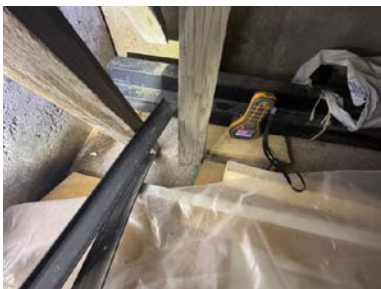
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fuktighet i kjelleren.



Fuktmåling i lekter i taket.



Fuktmåling i lagrede materialer på gulvet ved synlig fuktighet.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper er det påvist at det ikke er montert rekkverk, og at det mangler håndløper og rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

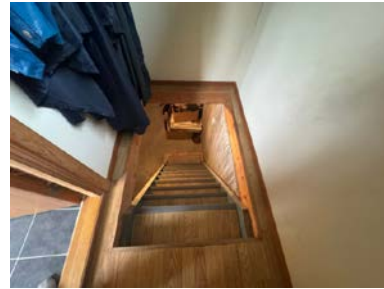
Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappene for å ivareta sikkerheten.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen opp til loftet.



Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold og justering av dører for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Mus/gnagere

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

Tilstandsrapport



Spor etter gnagere.



Spor etter mus.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har malte plater på veggene, ukjent materiale på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke montert sluk, noe som innebærer at det ved renovering er nødvendig å montere sluk. Dette øker risikoen for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.

Det er utetthet i gulvet. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er lekkasje fra kranen ved bruk.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran, inkludert montering av sluk for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt og fravær av sluk medfører økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader, sopp- og råteutvikling i tilstøtende konstruksjoner, samt utflomming av vann til andre rom ved lekkasje.

Helhetlig prosjektering anbefales for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet.



Skader i gulvet.



Det er ikke tettesjikt på veggene i våt sone.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har malte plater på veggene, malt glassfiber på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent glassfibermateriale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av overflatene er det påvist utettheter. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluket er det tegn til glassfibermaterialet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran på både gulv og vegger, samt utskifting av sluk dersom dette er nødvendig for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt og fuktsikring medfører økt risiko for vann- og fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til sopp- og råteskader samt redusert levetid for bygningsdelene. Ventilasjonen bør også vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet.



Sluk.



Sprekk i overgangen mellom vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved hulltaking er det påvist tegn til fuktskade nederst i veggplaten. Fuktmålingen viste ingen forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskaden, samt eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre utvikling av fuktskader og redusert levetid for tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "generell" på badet og gjelder fullstendig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling.



Det er tegn til fuktskjolder innvendig i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn integrert. Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen lot seg ikke lokalisere og har derfor ikke blitt funksjonstestet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det bør foretas videre undersøkelser for å lokalisere stoppekranen og vurdere dens funksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang til stoppekran er at det ved en eventuell vannlekkasje kan oppstå større vannskader, da det ikke er mulig å stenge vanntilførselen raskt.

Videre bør det vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader.

Kostnadsestimatet er satt til montering av innvendig stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke påvist innvendig stoppekrane.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av avløpsanlegget har jeg påvist at det er skader i sluken i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å hindre lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i konstruksjonen.

Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningsdeler og økt risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadet sluk i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved inspeksjon har jeg påvist at enkelte soverom ikke har ventilering utover å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft og økt risiko for helseplager.



Eksempel på rom som ikke har ventilering utover åpning av vinduet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- 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 bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet på grunn av alder, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres forskriftsmessig el-tilkobling for å redusere risiko for elektriske feil eller brann.

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.

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

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.

1946

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygnings sakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.



Sikringsskapet.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

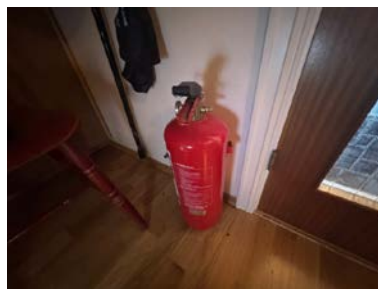
Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Håndslukkeren er datert 1991.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler på loftet er demontert.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler som er utgått på dato.



Håndslukker som er eldre en ti år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug, det er påvist grunnmursplast på baksiden og på deler av sidene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det mangler utvendig fuksikring på deler av sidene og på framveggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som nødvendig å påregne utskifting av drencslanger. Eventuelle drencslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse.

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres utskifting og oppgradering av drenering og utvendig fuksikring for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning til rom under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negative helsemessige konsekvenser over tid. Potensielle kjøpere bør ta høyde for nødvendige tiltak i sine vurderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig fuksikring er avsluttet midt på veggen.



Tegn til begrenset drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Vann som trenger inn kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkenes og kan føre til ytterligere skader.

Det anbefales å utbedre sprekkdannelsene i forbindelse med eventuell utbygging av drenering.



Riss i grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng med fall inn mot bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområder for snøskred, flom, samt jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Terrengtet bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra konstruksjonene.

Det bør også vurderes tiltak for å redusere risikoen for skred og flom, for eksempel gjennom sikringstiltak eller ytterligere undersøkelser av grunnforholdene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og potensielle skredhendelser, noe som kan medføre betydelige skader på bygningen og redusert levetid for konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrengtet har fall mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1. etasje	68			68	16
Loft	52			52	
SUM	186				16
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, trapperom, bod, vaskerom, bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2, soverom 5, soverom 6, soverom 7		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er ca 1,97 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:

Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter

Det må monteres rømningsstiger fra soverom på loftet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	72	17		0	168762.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rundmoveien 115

Hjemmelshaver

Djupvik Karin Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rundmoen ligger i Målselv kommune i Troms fylke. Området er preget av landbruk og spredt bosetning. Rundmoen befinner seg ikke langt fra Moen, som er kommunesenteret, og har god tilgang til lokale veier som knytter området til resten av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er ukjent vannkilde.

Tilknytning avløp

Det er ukjent avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2010	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1775>

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

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Rundmoveien 115, 9309 FINNSNES

📖 MÅLSELV kommune

gnr/bnr 72/17, 72/27

Markedsverdi

1 500 000



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1909

Referansenummer: CI7572

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport
08.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	43,4	3 098	134 450
Skog	95,4	294	28 005
Uproduktig skog og utmark	29,0	150	4 350
Jakt og fiske			18 750
Driftsbygninger			540 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			800 000
Eiendommens totale verdi			1 525 555

Mandat

MANDAT FOR LANDBRUKSTAKST

BRATAKST ved TeGoVa-sertifisert takstingeniør Anders Killie Solli er av Petrine Djupvik, datter av hjemmelshaver Karin Djupvik (dødsbo), bedt om å utarbeide landbrukstakst over eiendommen Elvestad, beliggende på Rundmoveien 115, 9309 Finnsnes, med tilhørende gårds- og bruksnummer som fremgår av matrikkel og grunnbok.

Tilstede under befaringen var Gunda Djupvik, datter av hjemmelshaver.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget gjelder verddivurdering av landbrukseiendom. Det skal gjennomføres en landbrukstakst med vurdering av eiendommens ressurser og verdier, herunder jord-, skog- og utmarksareal, bebyggelse, rettigheter og heftelser. Det tas hensyn til eiendommens produksjonsgrunnlag og juridiske status.

Formål med takseringen

Formålet med takseringen er å kartlegge eiendommens verdi. Taksten skal kunne benyttes som grunnlag for videre behandling i dødsboet etter hjemmelshaver Karin Djupvik.

Rammene for verdsettelsen

Verdsettelsen gjennomføres i henhold til følgende lover og retningslinjer:

- Konesjonsloven
- Odelsloven
- Jordloven
- Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet

Følgende prinsipper legges til grunn:

- Avkastningsverdi for jord og skog
- Kapitaliseringsrente 4 prosent (jf. M-3/2002)
- Maksimalt boverditillegg kr 1 500 000 dersom boligen er brukbar
- Teknisk verdi benyttes for bebyggelse og infrastruktur
- Verdsetting av rettigheter, bruksretter og eventuelle leieforhold

Metodikk og vurdering

Takseringen skjer basert på:

- Befaring av eiendommen
- Grunnboksinformasjon og matrikkeldata
- Gårdskart og arealrapport
- Skograpport og produksjonsgrunnlag
- NS 3940:2023 for arealberegninger
- Lokalkunnskap og takstfaglig skjønn

Ved vurdering av bebyggelse benyttes prinsipper for teknisk verdi. Arealene vurderes etter avkastningsverdi basert på produksjonsevne og bonitet. Eventuelle bruksbegrensninger som følge av servitutter, heftelser, arealplaner eller risiko (flom, ras mv.) hensyntas.

Konfidensialitet og integritet

Takstingeniøren opptar uavhengig og nøytralt. All informasjon behandles konfidensielt og vil ikke deles med tredjepart uten rekvirentens samtykke. Oppdraget utføres i henhold til Norsk taksts etiske retningslinjer og bransjestandarder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
24.6.2025			Anders Killie Solli Gunda Djupvik
			Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	72	17	0	168762,6 m ²	BEREGNET AREAL	Eiet

(Ambita)

Adresse

Rundmoveien 115

Hjemmelshaver

Djupvik Karin Andrea

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	72	27	0	2200 m ²	ANNEN AREALKILD E (Ambita)	Eiet

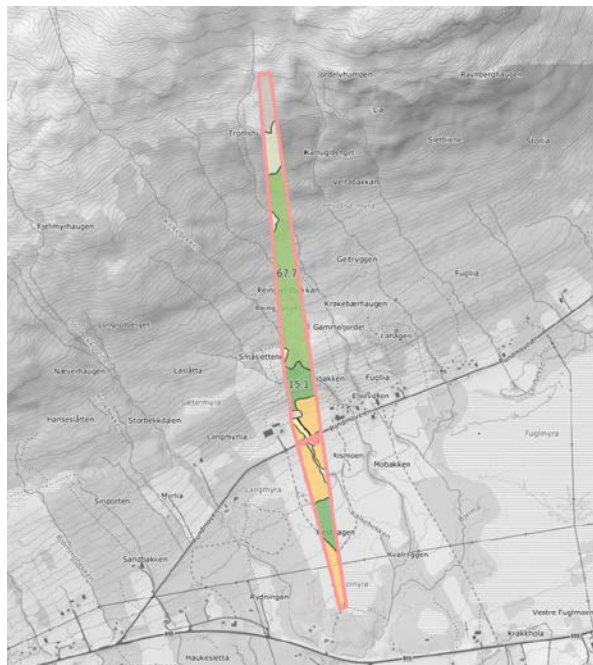
Hjemmelshaver

Djupvik Karin Andrea

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
250000	2010

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Vurdering

- Eiendommen er odelsberettiget, jf. odelsloven §2, fordi den har over 35 daa fulldyrka jord.
- Eiendommen er konsesjonspliktig, jf. konsesjonsloven og rundskriv M-3/2002.
- Eiendommen omfattes av jordlovens bestemmelser som følge av beliggenhet i LNFR-område.
- Ingen opplysninger om felles-/sameietende eller unntak fra eiendomsretten fremgår av matrikkel.

Oppsummering

Eiendommen har et arealmessig grunnlag som tilfredsstiller krav til odel og priskontroll, og den er underlagt konsesjonsplikt ved overdragelse. Det er ingen registrerte avvik i eierforhold på teignivå. Det bør foretas ordinær kontroll for eventuell konsesjonsvurdering og søknadsplikt ved fremtidig eierskifte.

Jord og skoglov

Eiendommen omfattes av både jordlova og skoglova, og forvaltningen av arealene må skje i samsvar med disse lovene. Det foreligger driveplikt på jordbruksarealene, og det gjelder forvaltnings- og meldeplikt ved hogst i skog. Ved fremtidig deling eller endret bruk av arealene, må det innhentes nødvendige tillatelser. Eier (eller representant for dødsboet) bør avklare status for eventuell bortleie av jord, og sikre at forvaltningen av skog skjer i tråd med gjeldende regelverk

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det foreligger ingen formell leieavtale for de dyrkbare arealene på eiendommen. I dag høstes arealene av en nabo i nærheten.

Kommentar til grunnboksbladet

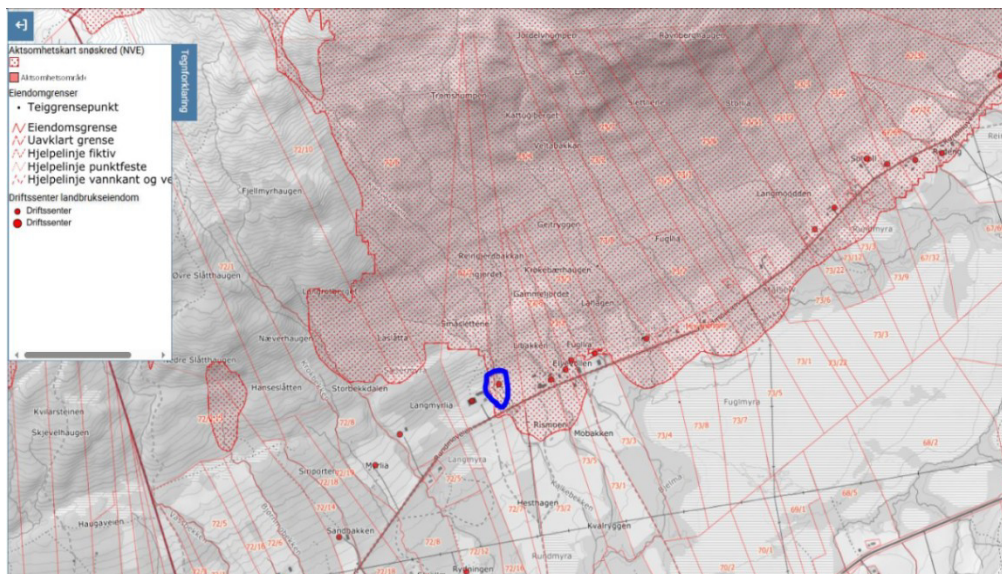
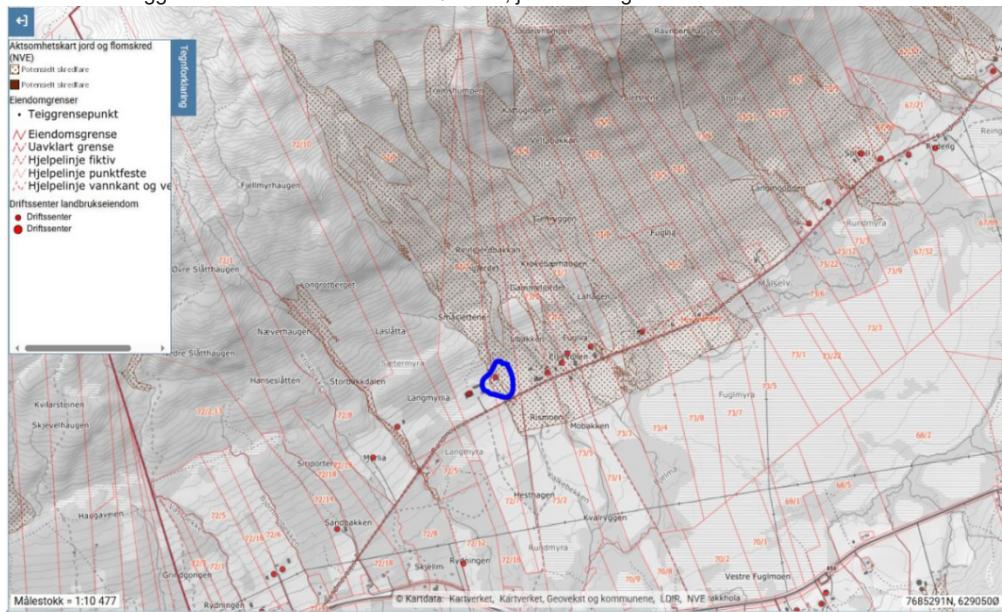
Det er ingen heftelser eller servitutter i grunnboken som påvirker eiendommens panteverdi.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

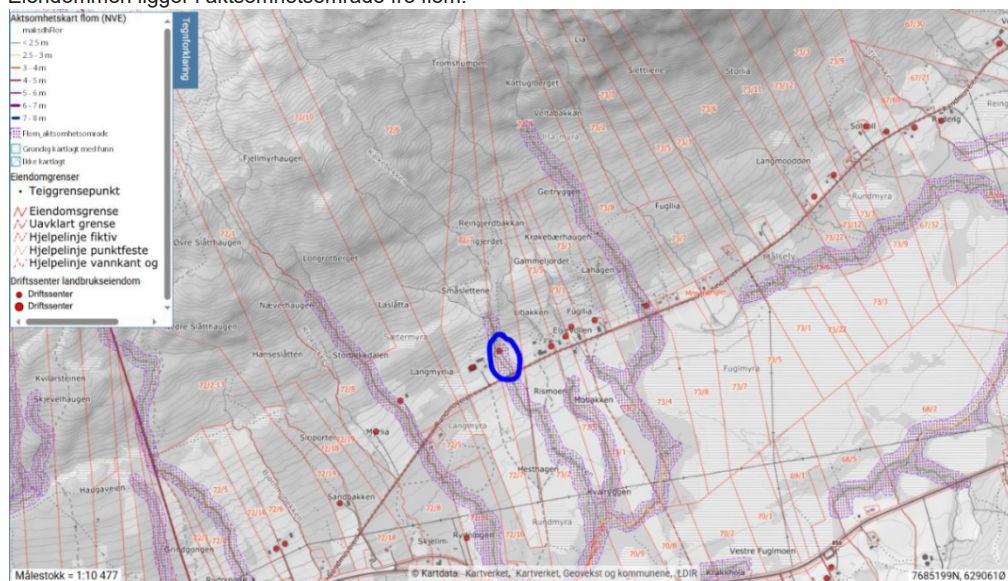
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred, jordskred og flomskred.



Flom

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde fro flom.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	40,1 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	3,3 daa	43,4 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	26,7 daa	
Skog av middels bonitet	67,7 daa	
Skog av lav bonitet		94,4 daa
Uproduktiv skog	16,0 daa	
Myr	0,5 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	11,7 daa	28,7 daa
Bebyggd, vann, bre	2,3 daa	
Ikke klassifisert		2,3 daa
Sum		168,8 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	40,1	Nei		130	5 213
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	3,3	Nei		50	165
Sum jordbruksareal	43,4				5 378
				Verdi	134 450

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	29,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 4 350
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	27,7	400	11 080		
Skog av middels bonitet	67,7	250	16 925		
Skog av lav bonitet					
Sum	95,4		28 005	Total produktiv skogverdi:	Kr. 28 005
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 32 355

Opplysningskilder, beskrivelse

Hovedmomenter i kapitalisering av skog: Inntekter fra hogst: Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet. Driftskostnader: Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien. Kapitaliseringsrente: En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket. Tidshorisont og omløpstid: Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 750	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 18 750
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er gjengs forområdet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Anvendelse



Byggeår

1946

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur:

Boligen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger og kledning:

Yttervegger av bindingsverk. Boligen har nyere trepanel på tre vegger. Bakveggen er kledd med stående eldre trepanel. Jeg har påvist råteskade i denne delen.

Takform og takteking:

Saltak konstruksjon tekket med metallplater og eternitt. Eternitt er et asbestholdig materiale som skal behandles som spesialavfall ved sanering.

Vinduer:

Vinduer i tre med isolerglass. Alder varierer, enkelte vinduer vurderes å være fra byggeår og senere utskiftninger.

Dører:

Inngangsdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med glassfelt.

Utvendige trapper og rekkverk:

Trapp og veranda utført i trekonstruksjon. Rekkverk av tre med stående bord.

Bad:

Bad fra ca 1980 med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant, badekar og dusjkabinett. Rommets overflater vil ikke tåle belastning fra fritt vann uten at det oppstår skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Vaskerom:

Vaskerom fra ca 1980 med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder innredning med vask samt opplegg for vaskemaskin. Rommets overflater vil ikke tåle belastning fra fritt vann uten at det oppstår skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i profilerte fronter, skiftet rundt 2010. Benkeplater i laminat. Mekanisk avtrekk er etablert.

Pipe og ildsted:

Mursteinspipe med vedovn tilkoblet pipeløp. Feieluke tilgjengelig.

Innvendige overflater:

Gulv, vegger og himlinger dels fra opprinnelig byggeår og dels oppgradert senere.

Innvendige trapper:

Det er to malte tretrapper. Begge trappene er bratte og mangler rekkverk. Dette øker risiko for at det oppstår fall med personskader.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

Rørinstallasjon:

Rørinstallasjon for vann og avløp fra byggeår og senere suppleringer.

Tilbygg/modernisering

1980 Tilbygget Tilbygget med bad, bygget rundt 1980.

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	65			65	
1. etasje	68			68	16
Loft	56			56	
SUM	189				16
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Gang		
1. etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Bod 2, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Gang, Gang 2, Gang 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Det må monteres rømningsstiger fra soverom på loftet.

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse



Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	50,0
SUM BTA	50

Standard

Frittliggende garasje med betonggulv. Yttervegger av bindingsverk med trepanel på veggene. Pulttak tekket med metallplater.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og konstruksjonssvekkelser.

Sidebygning

Anvendelse



Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Kjeller	68,0
Etasje	68,0
Loft	68,0
SUM BTA	204

Standard

Bygget er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger ogver grunnmuren er liggende tømmer. Tre av veggene er kledd med trepanel. Den siste vegg er åpent tømmer som må kles inn. Det er stor risiko for at det har oppstått skader. Saltaket er tekket med metallplater. Bygningen er ikke inspisert innvendig på grunn av manglende tilkomst.

Vedlikehold

Det må regnes med betydeleg vedlikehold og oppgradering av bygningen slik at ytterligere forfall fortsetter. I tillegg vil det være behov for å sette bygningen i en slik stand at den kan nyttes.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 2 000 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 750 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	450 000	2	5	40 000
Sidebygning	4 000 000	3	4	500 000
*Verdils=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	540 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseieendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verddivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjørerregler evt. korrigerer denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.

Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verddivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår. Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Denne eiendommen har relativt sentralbeliggenhet opp mot arbeidsmarkeder både på Finnsnes, Bardufoss og Sørreisa. Boligen er delvis oppgradert i tidsrommet rundt 2010 og frem mot de senere år.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 1 500 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/72702-1/200

29.01.2010

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 250.000

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

Djupvik Karin Andrea

F.NR: 130742*****

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Pengeheftelser

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

1990/2273-1/80

26.04.1990

RETTIGHET

RETTIGHETSHAVER: Myrli Jens Martin

F.NR: 150533*****

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR

CA. 45 DA.

1999/3779-1/80

26.08.1999

RETTIGHET

RETTIGHETSHAVER: Myrli Jens Martin

F.NR: 150533*****

LEIE AV AREAL

Leietid 10 år

Fra dato 01/01/2000

Leieareal 45 da

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1950/400945-3/80

28.06.1950

BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5524 GNR:72 BNR:7

GRUNNDATA

1950/400945-1/80

28.06.1950

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5524 GNR:72 BNR:7

1975/400782-1/80

18.02.1975

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5524 GNR:72 BNR:27

2020/1436624-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1924 GNR:72 BNR:17

2024/815176-1/200

01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5418 GNR:72 BNR:17

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5524-72/7

Pengeheftelser**Servitutter****Servitutter i eiendomsrett****1950/400945-2/80**

28.06.1950

BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5524 GNR:72 BNR:17

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

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	ELVESTAD	Beregnet areal	168762,6
Etablert dato	28.06.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.24	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	72/17
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	72/17
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	18.02.1975			72/17 (-2200), 72/27 (2200)
Kart- og delingsforretning				
Skylddeling	28.06.1950			72/7, 72/17
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683331.65	630798.29	0	Nei	43687.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7683846.76	630693.78	0	Ja	125074.9	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
DJUPVIK KARIN ANDREA	Hjemmelshaver (H)		Død (D)
F130742*****	1/1		

Adresse

Vegadresse: Rundmoveien 115

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9309 FINNSNES	Kirkesogn	11030701 Målselv
Grunnkrets	101 Fagerfjell	Tettsted	
Valgkrets	1 Karlstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191371224		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	191371216		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Byggningsnummer utgått (BU)	15.06.2009
---	-----------	--	-------------------------------------	-----------------------------	------------

1: Bygning 191371224: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	108
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	108
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	61
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rundmoveien 115	H0101	72/17	161	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	54	0	54
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	43	0	43	54	0	54

2: Bygning 191371216: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Byggningsnummer utgått 15.06.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	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		08.09.2007
Byggningsnummer utgått	15.06.2009	15.06.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	72/17	-	-	-	-	-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250152	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petrine Djupvik-Flaa	Olav Djupvik
Gateadresse	
Rundmoveien 115	
Poststed	Postnr
FINNSNES	9309
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Karin Andrea Djupvik
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunda Djupvik
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1901250152

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petrine Djupvik Flaa	314a073006cdb1591f85a4 778e9c9bc9dde7d775	28.08.2025 14:26:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Djupvik	04167a8eaa14a617f2a59f 0fa418cfbb6684a530	27.08.2025 06:58:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250152

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



Kommuneplan

Dato: 20.08.2025

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 33N



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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5524 - MÅLSELV
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2025 kl. 13:14
Produsert av: Albina Burenkova - Målselv
Attestert av: Målselv kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ELVESTAD
Etableringsdato: 28.06.1950
Skyld: 0,24
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 17	168 762,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	130742	DJUPVIK KARIN ANDREA			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7683847	630694		125 074,9 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7683332	630798		43 687,7 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring				01.01.2024			Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	5524 - 72/17				
							Omnummerert fra:	5418 - 72/17				
Omnummerering v/kommuneendring				01.01.2020			Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	5418 - 72/17				
							Omnummerert fra:	1924 - 72/17				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	18.02.1975				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1924 - 72/17	-2 200	
		Mottaker	1924 - 72/27	2 200	
Skylddeling Skylddeling	28.06.1950				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1924 - 72/7	0	
		Mottaker	1924 - 72/17	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Rundmoveien	1145	115		Grunnkrets: 0101 Fagerfjell Stemmekrets: 1 Karlstad Kirkesokn: 11030701 Målselv Postnr.område: 9309 FINNSNES Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7683836	630660		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 191 371 224
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7683836 Øst: 630660
Bygningsendingskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 61
Bruksareal bolig: 161
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 161
Bruttoareal bolig: 108
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 108
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning: Privat innlagt
Avløp: Privat kloakk
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	54	0	54	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0	0	0
K01	0	43	0	43	54	0	54	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1145 Rundmoveien 115	H0101	Bolig	161	5	Kjøkken	1	1	72/17

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 191 371 216
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7683858 Øst: 630669
Bygningsendingskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Byggningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 0
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 0
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:
Byggningsnummer utgått: 15.06.2009

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0 0	72/17

Areal og koordinater

Areal: 125 074,9

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7683847

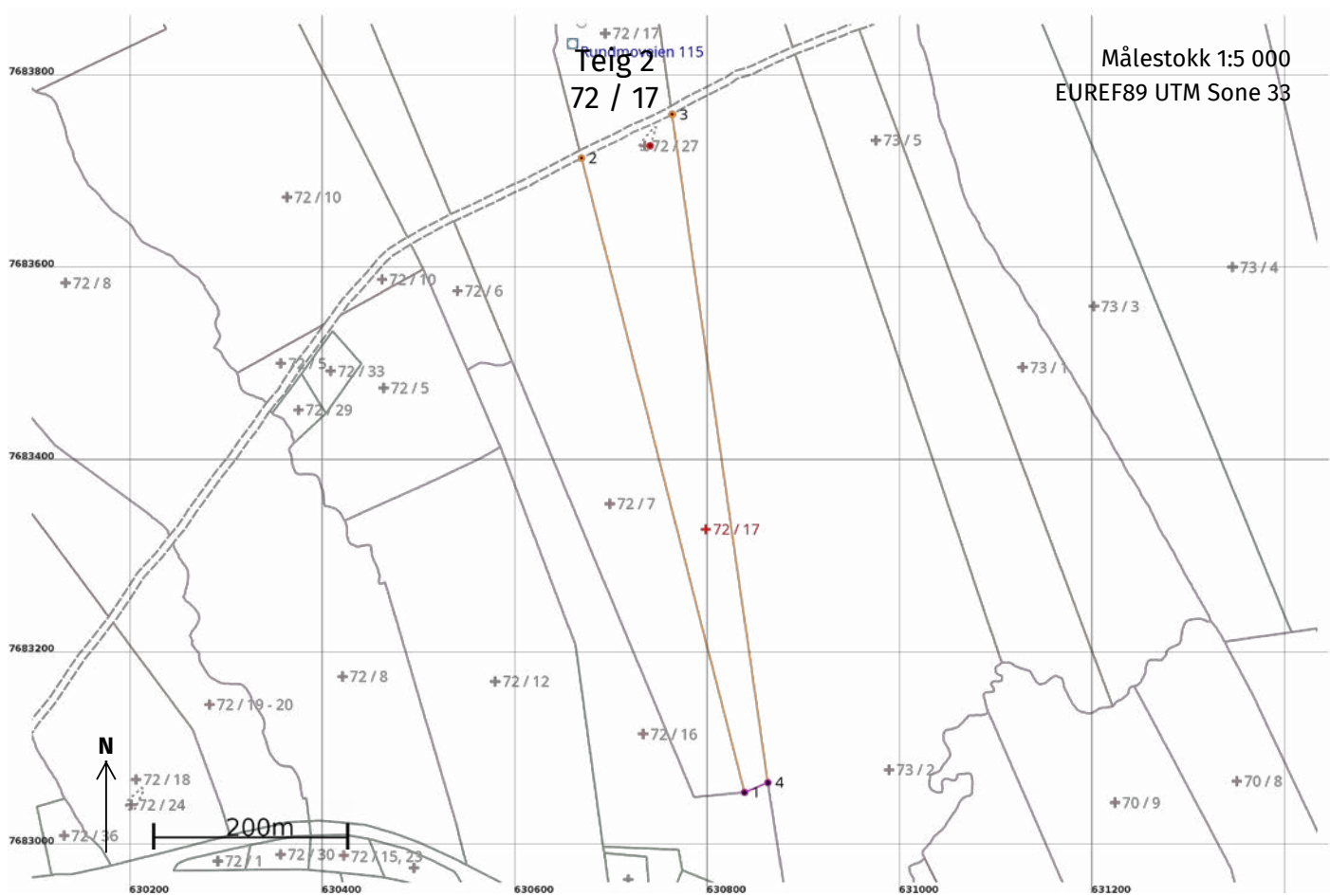
Øst: 630694

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7683725,20	630667,02		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			88,64				
2	7683811,05	630644,97		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			19,25				
3	7683829,70	630640,19		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			152,20	Følger midten av elv eller bekk		200	
4	7683969,95	630620,76		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			14,81				
5	7683984,46	630617,81		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			238,02				
6	7684221,59	630597,30		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			218,73				
7	7684439,29	630576,08		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			467,37				
8	7684904,98	630536,51		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			292,56				
9	7685196,49	630511,71		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			23,22				
10	7685219,65	630513,40		Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			43,49	Hjelpelinje fiktiv grense			
11	7685220,99	630556,87		Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			310,04				
12	7684913,93	630599,75		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			490,83				
13	7684427,81	630667,56		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			170,84				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7684258,71	630691,88	492,30	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7683771,45	630762,12	105,83	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	



20.08.2025 13:15

Matrikkelbrev for 5524 - 72 / 17

Side 9 av 10

Areal og koordinater**Areal:** 43 687,7

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7683332**Øst:** 630798**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7683058,43	630838,50	680,28	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7683717,27	630669,06	104,83	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7683762,89	630763,38	701,39	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	7683068,58	630862,80	26,33	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Representasjonspunkt**Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
5	7683730	630735	Fiktiv grense		



Målselv – mulighetslandet



Kommuneplanens arealdel 2012 - 2025 -bestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak PS 120/2012, den 13.12.2012

Innhold

1. Generelle bestemmelser	3
1.0. Planens formål	3
1.1. Virkninger av kommuneplanen og plankrav	3
1.2. Planer som skal fortsette å gjelde	3
1.3. Krav til nye reguleringsplaner	4
1.4. Utbyggingsavtaler	4
2. Bebyggelse og anlegg, pbl. § 11-7 nr.1	4
2.1. Generelle bestemmelser for formålet bebyggelse og anlegg	4
2.2. Boligbebyggelse	5
2.3. Fritidsbebyggelse	7
2.4. Sentrumsformål og kjøpesentre	9
2.5. Fritids- og turistformål	9
2.6. Råstoffutvinning	10
2.7. Næringsbebyggelse	11
2.8. Idrettsanlegg	11
2.9. Grav og urnelunder	12
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	12
3.1. Kraftforsyning, telekommunikasjon mm	12
3.2. Veg, vann og avløp	13
4. Forsvaret	13
5. Grønnstruktur	13
5.1. Generelt om grønnstrukturuområder	13
5.2. Friområder og lekeplasser	14
6. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	15
6.1. Generelt om LNF/LNFR	15
6.2. Dispensasjon	16
7. Sjø, vassdrag og strandsone	18
7.1. Områder i og langs vassdrag	18
7.2. Områder langs sjø	20
8. Hensynssoner jf PBL § 11-7	21
8.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf PBL § 11-7 a)	21
8.2. Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf PBL § 11-8 c)	23
8.3. Sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)	24
8.4. Sone med felles planlegging for flere eiendommer og omforming og fornyelse; PBL § 11-8 e)	25

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Vedlegg 1: Plan som fortsatt skal gjelde	26
Vedlegg 2: Krav til nye reguleringsplaner.....	29

Bestemmelser	Retningslinjer
Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på en annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Jfr. PBL § 11-6	Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

1. Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål, jfr. PBL § 11-9.

1.0. Planens formål

Formålet med kommuneplanen er å legge til rette for en utvikling som gir et godt og attraktivt bomiljø for innbyggerne med en nærings- og arbeidslivsstruktur som forvalter naturressursene og som viderefører dagens samfunnsstruktur. Målselv kommune skal utvikles videre ved å ha gode møteplasser med fokus på aktivitet, engasjement, omsorg og læring, styrke næringsgrunnlaget herunder et aktivt kultur- og reiseliv samtidig som det skal tilrettelegges for gode bomuligheter i hele kommunen. Målselv kommune har Bardufoss sentrum som regionsenter og har mange aktive bygdesamfunn som skal styrkes. Bærekraftig jord- og skogbruk inkludert reindrift er viktige næringer som skal bevares og styrkes.

Planen skal være et verktøy for god og effektiv saksbehandling.

1.1. Virkninger av kommuneplanen og plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
1.1.1. Virkninger av planen Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet. jfr. PBL § 11-6 1.1.2. Generelt plankrav Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Tiltak, jfr. PBL § 1-6, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. jfr. PBL § 11-9, nr.1	Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid. Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser. jfr. PBL § 12-1, 3. ledd

1.2. Planer som skal fortsette å gjelde

Bestemmelser	Retningslinjer
1.2.1. Planer som fortsetter å gjelde Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller som skal oppheves delvis er opplistet i vedlegg 1 .	Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsetter å gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel er vist på plankartet med egen hensynssone.

1.3. Krav til nye reguleringsplaner

For utarbeidelse av nye planer gjelder kravene som er opplistet i **vedlegg 2**.

1.4. Utbyggingsavtaler

1.4.1. Gjennomføring / utbyggingsavtaler j. PBL § 17-2 Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtaler vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtaler avklares ved oppstart av planarbeid. Utbyggingsavtale vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettigheter til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. jf. PBL § 11-9 nr.2	Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen. Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur: Kommuneplanen med geografiske kommunedelplaner, trafiksikkerhetsplan, hovedplan for vann og avløp og økonomiplanen.
--	---

2. Bebyggelse og anlegg, PBL § 11-7 nr.1

Bebyggelse og anlegg omfatter etter PBL § 11-7 nr. 1 boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og grav- og urnelunder.

2.1. Generelle bestemmelser for formålet bebyggelse og anlegg

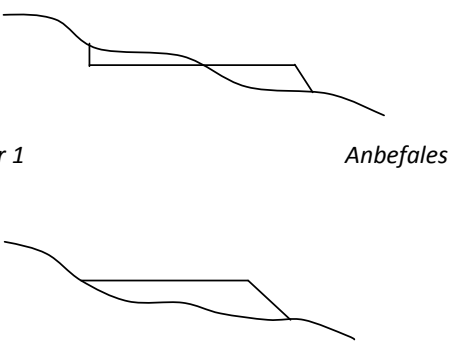
Bestemmelsene i 2.1. gjelder for alle byggeområder. I tillegg kommer generelle bestemmelser gitt i 1.1. samt særskilte bestemmelser for det enkelte underformål 2.1. til 2.10.

Bestemmelser	Retningslinjer
2.1.1. Tiltak i eksisterende bygningsmiljø	Midt-Troms Regionråd sin veileder "Råd og tips om"

Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Jf. PBL § 11-9 nr.6 2.1.2 Avkjørselstillatelse Nye tiltak skal bruke eksisterende godkjente avkjørsler der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha tillatelse til avkjøring fra vegmyndigheten. Jf. PBL 11-9 nr. 3	byggeskikk i Midt-Troms" og <i>Målselvprofil</i> skal legges til grunn. Veglova av 21.6.1963 og vegdirektoratets regler av 16.6.1964 legges til grunn.
---	--

2.2. Boligbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
2.2.1. Boligformål	I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, grønnstruktur, evt. offentlig og privat tjenesteyting som skole, barnehage osv.
2.2.2. Plankrav Oversikt over nye boligområder.	
B1 Rossvoll -	
B2 Kjellmoen -	
B3 Sollia reguleringsplan	
B4 Takelvia reguleringsplan	
B5 Takelvia reguleringsplan	
B6 Takelvdal reguleringsplan	
B7 Moen reguleringsplan	
B8 Rundhaug reguleringsplan	
B9 Løvhaug -	
B10 Nordli reguleringsplan	
B11 Grindjordhaugen reguleringsplan	
a) Det stilles krav om reguleringsplan. Hensiktsmessig plankravstype kan imidlertid drøftes nærmere/avtales på oppstartsmøte i forhold til konkret utbyggingsprosjekt. Jf. PBL §§ 11-9 nr.1,	
b) <u>Boligfelt B1 Rossvoll</u> : inntil 3 nye tomter, uten krav om reguleringsplan, men situasjonsplan. En forutsetning er tilkobling til vann og avløp og bruk av eksisterende avkjørsel. Jf. PBL § 11-10 nr. 1	
c) <u>Boligfelt B 2 Kjellmoen</u> : inntil 3 tomter uten krav om reguleringsplan, men situasjonsplan. En forutsetning er tilkobling til vann og avløp og bruk av eksisterende avkjørsel. Ny bebyggelse skal ikke berøre dyrka jord. Jf. PBL § 11-10 nr. 1	
d) <u>B 7 Moen</u> : inntil 4 nye tomter uten krav om reguleringsplan, men situasjonsplan. En forutsetning er tilkobling til vann og avløp og bruk av eksisterende	

avkjørsel. Jf. PBL § 11-10 nr. 1 e) Boligfelt B 8 Rundhaug: inntil 40 tomter, utbyggingsretning fra sør/vest og langs traktorvegen. Krav om detaljregulering med rekkefølgebestemmelse om trinnvis utbygging. Før boligfelt B8 i Rundhaugen kan tas i bruk må gang- og sykkelveg etableres. Jf. PBL § 11-9 nr.4 d) Boligfelt B 9 Løvhaug: inntil 4 tomter, uten krav om reguleringsplan, men situasjonsplan. En forutsetning er tilkobling til vann og avløp og bruk av eksisterende avkjørsel (videreføring av delingssaken 8/2009, 22.1.2009) f) B 10 Nordli: minst 60 % av B11 Grindjordshaugen skal være utbygd før regulering av boligfelt på Nordli kan varsle oppstart. Jf. PBL § 11-9 nr.4	
2.2.3. Utnyttelsesgrad og arealkrav a) Grad av utnyttning skal være maksimalt bebygd areal (BYA) % = 30. For reguleringsplanene Heggelia og Heggelia-Bardu grense økes til den samme verdi. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	Definisjon BYA etter TEK 10: – Areal som bygninger opptar av terrenget – Åpent overbygget areal – Utkragede bygningsdelen med fri høyde over terreng mindre enn 5 m – Konstruksjoner som stikker meir enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng – Nødvendig parkeringsareal
2.2.4. Høyder og terrengtilpassing a) Maksimal mønehøyde for bolig med 2 etasjer er 8,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå, for bolig med 1 etasje og loft 7,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. b) Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Fundament vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fyllingen vist i fig. 2.  <i>figur 1</i> <i>Anbefales</i> <i>figur 2</i> <i>Frarådes</i>
2.2.5. Uteoppholdsarealer	Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold

Minste uteoppholdsareal skal være minst 20 % av bebygd areal BYA på en tomt, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	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 ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
2.2.6. Grøntområder Jf. kapitel 5	
2.2.7. Garasjer a) Tillatt maksimal mønehøyde er 5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå og gesimshøyde 3,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. b) Frittliggende garasjer skal ikke overstige 70 m ² BYA. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	Bestemmelsen gjelder også for eldre reguleringsplaner med mindre regulert garasjer.
2.2.8. Næringsvirksomhet på boligeiendom I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig karakter. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad.

2.3. Fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer																					
2.3.1. Fritidsbebyggelse	Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus, anneks og naust, og sekundærboliger som ikke nyttes til permanent opphold.																					
2.3.2. Standard a) Fritidsbebyggelse deles inn i to forskjellige klasser. I nye områder for fritidsbebyggelse stilles følgende krav:	a) Nærmere bestemmelser om naust, kaier osv er oppført i kapitel 7. b) Definisjon BYA etter TEK 10: – Areal som bygningar opptar av terrenget – Åpent overbygget areal – Utkragede bygningsdelen med fri høyde over terreng mindre enn 5 m – Konstruksjoner som stikker meir enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng – Nødvendig parkeringsareal																					
<table><tr><td></td><td>klasse 1</td><td>klasse2</td></tr><tr><td>Vei</td><td>til tomt</td><td>til felles parkeringsplass</td></tr><tr><td>Vann</td><td>Innlagt</td><td>innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse</td></tr><tr><td>Avløp</td><td>tilkoblet godkjent avløpsanlegg</td><td>avløp ved innlagt vann</td></tr><tr><td>Kraftforsyning</td><td>innlagt strøm tillates</td><td>vurderes</td></tr><tr><td>maks. BYA, all bebyggelse pr tomt</td><td>150 m²</td><td>125 m²</td></tr><tr><td>Parkering pr tomt</td><td>2 plasser</td><td>1,5 plasser</td></tr></table>		klasse 1	klasse2	Vei	til tomt	til felles parkeringsplass	Vann	Innlagt	innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse	Avløp	tilkoblet godkjent avløpsanlegg	avløp ved innlagt vann	Kraftforsyning	innlagt strøm tillates	vurderes	maks. BYA, all bebyggelse pr tomt	150 m ²	125 m ²	Parkering pr tomt	2 plasser	1,5 plasser	
	klasse 1	klasse2																				
Vei	til tomt	til felles parkeringsplass																				
Vann	Innlagt	innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse																				
Avløp	tilkoblet godkjent avløpsanlegg	avløp ved innlagt vann																				
Kraftforsyning	innlagt strøm tillates	vurderes																				
maks. BYA, all bebyggelse pr tomt	150 m ²	125 m ²																				
Parkering pr tomt	2 plasser	1,5 plasser																				

Jf. PBL § 11-9 nr. 3 2.3.3. Krav om detaljplan a) Det kreves detaljplan for følgende områder: <table><tr><td>F1</td><td>Korris</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F2</td><td>Målsnesodden vest</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F3</td><td>Målsnes, Eidbukta</td><td>kl 1</td></tr><tr><td>F4</td><td>Målsnes, Nordstrand</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F5</td><td>Langberget</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F6</td><td>Keianes</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F7</td><td>Møllerhaugen</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F8</td><td>Tillermoen</td><td>kl 1</td></tr><tr><td>F9</td><td>Rostavatn</td><td>kl 2</td></tr><tr><td>F10</td><td>Svalheim</td><td>kl 1</td></tr><tr><td>F11</td><td>Grønnli</td><td>kl 1</td></tr></table> b) <u>F1 Korris</u>: flere fritidsboliger er ikke tillat. Etablering av parkeringsplasser krever detaljregulering. c) <u>F9 Rostavatn</u>: inntil 8 nye tomter innenfor regulert område. d) <u>F11 Grønnli og F 10 Svalheim</u>: 60 % av Grønnli må være utbygd før Svalheim kan varsle oppstart av reguleringsarbeid. Jf. PBL § 11-9 nr. 1	F1	Korris	kl 2	F2	Målsnesodden vest	kl 2	F3	Målsnes, Eidbukta	kl 1	F4	Målsnes, Nordstrand	kl 2	F5	Langberget	kl 2	F6	Keianes	kl 2	F7	Møllerhaugen	kl 2	F8	Tillermoen	kl 1	F9	Rostavatn	kl 2	F10	Svalheim	kl 1	F11	Grønnli	kl 1	
F1	Korris	kl 2																																
F2	Målsnesodden vest	kl 2																																
F3	Målsnes, Eidbukta	kl 1																																
F4	Målsnes, Nordstrand	kl 2																																
F5	Langberget	kl 2																																
F6	Keianes	kl 2																																
F7	Møllerhaugen	kl 2																																
F8	Tillermoen	kl 1																																
F9	Rostavatn	kl 2																																
F10	Svalheim	kl 1																																
F11	Grønnli	kl 1																																
2.3.4. Størrelse, utforming og lokalisering a) I hvert område realiseres helhetlig og lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med <i>Målselvprofilen</i> og landskapet. Som taktekkingsmateriale skal det nyttes naturmateriale eller papp. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene. b) Per tomt tillates maks inntil 3 bygg dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg. c) Maksimalt tillat mønehøyde over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m, høyde synlig grunnmur 0,8 m og høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. d) Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå. e) I 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag, i nedslagsfelt for drikkevannskilder eller i LNFR-områder, kan godkjent hovedhytte med tilhørende anlegg etter søknad om dispensasjon utvides til totalt BYA=100 m². Eventuelle utvidelser tillates ikke mot sjø- eller vassdragssiden slik at avstanden mellom bygg og strandsone minker.	Det er i utgangspunkt ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf friluftsløven. I 100-metersbelte langs sjø- og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 6. Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 1000 m².																																	

f) Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som "naturtomter", og tilpasses landskapet og terrenget. g) Bruksendring fra garasjer, naust, uthus, garnbua eller lignende til hytte er ikke tillatt. h) Vedr. masseutfylling gjelder kapittel 2.2.4. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	
--	--

2.4. Sentrumsformål og kjøpesentre

Bestemmelser	Retningslinjer
2.4.1. Kjøpesentre Kjøpesenter og annen detaljvarehandel som har samme virkninger på handelsstruktur som kjøpesenter tillates ikke etablert utenfor Bardufoss sentrum definert i Fylkesplan for kjøpesenter i Troms. Handel med plasskrevende varer kan etableres utenfor sentrum.	I den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesenter med tilhørende veiledningsmateriale beskrives/defineres kjøpesenter som følgende: - detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives, eller som framstår som enhet - utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang - plasskrevende varer: Dette gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
2.4.2. Sentrumsformål SE_1 Rundhaug sentrum Det stilles krav om detaljplan før nye tiltak igangsettes. Dette gjelder ikke tiltak i tilknytting til eksisterende bebyggelse. Jf. PBL § 11-9 nr.1	Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute)-areal til bebyggelsen.

2.5. Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Retningslinjer									
2.5.1. Turistanlegg a) Følgende nye områder for fritids- og turistanlegg er lagt inn i planen: <table><tr><th>kode</th><th>Område</th><th>Plantype</th></tr><tr><td>FT1</td><td>Målsnes Rorbuer</td><td>detaljplan</td></tr><tr><td>FT2</td><td>Rostadalen Camping</td><td>detaljplan</td></tr></table> b) <u>Rostadalen Camping FT2</u>: Fortetting innenfor gjeldende disposisjonsplan (Målselv bygningsråd sak 159/84) uten reguleringsplan. Utvidelse og permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner er følgende: • Campingvogner som har fått fast forbindelse til	kode	Område	Plantype	FT1	Målsnes Rorbuer	detaljplan	FT2	Rostadalen Camping	detaljplan	Utleiehytter og fritidsboliger, hoteller, pensjonater og campingplasser som drives i en kommersiell sammenheng inngår som fritids- og turistformål.
kode	Område	Plantype								
FT1	Målsnes Rorbuer	detaljplan								
FT2	Rostadalen Camping	detaljplan								

bakken gjennom fundament • Hytter • Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og ikke rask kan fjernes eller som er over 15 m² • Toalett- og servicebygg Jf. PBL §§ 11-9 nr.1, 11-10 nr.2	
---	--

2.6. Råstoffutvinning

Bestemmelser	Retningslinjer										
2.6.1. Krav om detaljplan a) Profesjonelle/kommersielle uttak For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak kreves det detaljplan før tiltak settes i verk. Følgende områder er avsatt på plankart: <table> <tr> <td>R1</td><td>Kalksteinbrudd Karlstad</td></tr> <tr> <td>R2</td><td>Sandbakken steinbrudd</td></tr> <tr> <td>R3</td><td>Steinbrudd Buktamoen</td></tr> <tr> <td>R4</td><td>Storhauggruva</td></tr> <tr> <td>R5</td><td>Kirkesnesmoen</td></tr> </table> b) Områder som ikke er avsatt på plankart For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning krever kommunen godkjent detaljplan før driften videreføres eller tas opp igjen ved uttak over 5.000 m³. For uttak mellom 0-5.000 m³ skal plankravet vurderes ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene. c) Detaljplan Detaljplanen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, evt. etappevis drift og deponier. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet. Drift- og avslutningsplan skal inngå jf. PBL §§ 12-3, 12-7 Jf. PBL § 11-9 nr. 1 d) Husbehov Husbehovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.	R1	Kalksteinbrudd Karlstad	R2	Sandbakken steinbrudd	R3	Steinbrudd Buktamoen	R4	Storhauggruva	R5	Kirkesnesmoen	a) Profesjonelle/kommersielle uttak er større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører (større bygge- og anleggstiltak etter PBL § 12-1). b) Uttak for husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk. c) Uttak over 500 m³ er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er meldepliktig uansett størrelse. Driftsplan kan kreves for uttak mellom 500 m³ og 10.000 m³. Uttak større enn 10.000 m³ er konsesjonspliktig, jf. Veileder til mineralloven s. 21 d) Uansett størrelse behandles masseuttak etter plan- og bygningsloven (PBL). Masseuttak er søknadspliktig etter PBL såfremt tiltaket ikke er regulert. Masseuttak omfattes i utgangspunkt av PBL § 12-1 krav om reguleringsplan (større bygge- og anleggstiltak). e) I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges: * Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk * Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg * Driftstider * Bunnkote for uttak av løsmasser * Høyde og form på terrenget * Risiko- og sårbarhetsanalyse * Etterbruk * Ansvarsretter f) Andre sektorlover gjelder uavkortet. For eksempel, jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven osv. g) Områder som avsluttes: <u>Sollia</u>: Arealet skal beplantes med stedlig vegetasjon etter masseuttak er avsluttet fram til 31.12.2013. Området videreføres som LNF-område.
R1	Kalksteinbrudd Karlstad										
R2	Sandbakken steinbrudd										
R3	Steinbrudd Buktamoen										
R4	Storhauggruva										
R5	Kirkesnesmoen										

e) Sjø og vassdrag Det er i utgangspunkt ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag og i 100-metersbeltet til vassdrag og strandsonen. Tillatelse kan gis etter vurdering av kommunen og NVE. Se for øvrig kapitel 7.1. sjø og vassdrag. Jf. PBL § 11-11 nr. 5	<u>Svendborg</u>: Arealet skal sikres og ryddes opp. Det skal plantes med furu. Området videreføres som LNF-område. <u>Råvatn</u>: Arealet skal sikres og ryddes opp. Det skal plantes med furu. Området videreføres som LNF-område. Det er registrert forurenset grunn (KLIF).
---	---

2.7. Næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
2.7.1. Næringsbebyggelse	Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål. Jf PBL § 11-7 pkt 1
2.7.2. Oversikt over næringsområder avsatt i planen	
N1 Rossvoll N2 Andslimoen	
2.7.3. Krav om områdeplan	
Før tiltak kan settes i verk skal det utarbeides områderegulering for Andslimoen.	
2.7.4. Krav om detaljplan	
For øvrige og nye næringsområder kreves det detaljplan før tiltak kan settes i gang. Jf. PBL § 11-9 nr. 1	
2.7.5. N2 Andslimoen	
Reguleringsplan skal inneholde bestemmelser om minimum 70 % - BYA utnyttelsesgrad, utbyggingsretning og etappevis utbygging fra sør mot nord, grønnstruktur og bestemmelser om tidsfrister for utbygging. Jf. PBL § 11-9 nr.4	Utbyggingen skal skje etappevis og fra sør mot nord slik at arealet blir best mulig utnyttet. Klausuleringsbestemmelser sørger for at areal skal gå tilbake til kommunen når tiltak ikke ble gjennomført innen en bestemt frist.
2.7.6. Krav til utforming	
<u>H810-2 eksisterende industriområde på Andslimoen (Planident 19240059)</u> : Ved regulering (eller byggesaksbehandling) skal området for tjenesteyting/boligbebyggelse skjermes mot industribebyggelse for støy, støv og andre forurensninger eller settes en byggegrense som ivaretar interessene til barnehagen/sykehjemmet/skolen/helsesenteret osv. Tiltakshaver dekker kostnadene. Jf. PBL § 11-9 nr.5	

2.8. Idrettsanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
2.8.1. Krav om detaljplan	Støyende virksomheter er for eksempel skytebaner og

a) Det kreves detaljplan for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter skjønnsvurdering. b) For støyende virksomheter skal det ved plan- og byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 1	motocrossanlegg
2.8.2. Områder ID1 Mårfjell IL, Storfjord ID2 Motorsportbane Karlstad ID3 Moen stadion Det stilles krav om detaljplan for ID2 Motorsportbane Karlstad og ID3 Moen stadion. Jf. PBL § 11-9 nr.1	

2.9.Grav og urnelunder

Bestemmelser	Retningslinjer
2.9.1. Områder GL1 Kjerresnes GL2 Målselv kirke GL3 Nordmoen GL4 Kirkesmoen kapell Det stilles krav om reguleringsplan ved utvidelse eller andre større tiltak i tilknytning til grav- og urnelunder. Jf. PBL § 11-9 nr.1	

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Kraftforsyning, telekommunikasjon mm

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1. Generelt	Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.
3.1.2. Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboliger eller for øvrig tettbygde strøk. Jf. PBL § 11-10 nr. 2	Plassering av nodehus skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser.
3.1.3. Master Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov	

for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.
Jf. PBL § 11-9 nr. 6

3.2. Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1. Krav om detaljplan a) For nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. b) For nye gang- og sykkelveger kan det kreves utarbeidet detaljplan. c) Forslag til traseendring for E6 i Heggelia og Rusthøgda vedtatt i reguleringsplaner for Heggelia, Heggelia Bardu grense og Rustahøgda skal ikke realiseres og tas ut av planen. Arealet blir avsatt som byggeområde. Jf. PBL § 11-9 nr. 1	Vegplanleggingen skal sees i sammenheng med den øvrige arealdisponeringen. Virksomhet som skaper tungtransport bør lokaliseres i tilknytning til hovedvegenettet. Nye gang- og sykkelstier i planen: - Fossmoen - Moen Fleskmoen - Buktamoen Fleskmoen - Takelvdalen - Olsborg Luneborg - Karlstad Kjerresnes - Karlstad Fuglmoen - Rognmoen Bakkehaug - Bakkehaug Nymoen - Øverbygd Holt - Holt Balsfjord grense
3.2.2. Byggegrenser Byggegrensene skal gå i en avstand på 50 m fra riksveg og gamle riksveger og 15 m fra kommunal veg og fylkesveg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 m, jf. Vegloven § 29. I tettbebygde strøk kan det bygges nærmere en 50 m/15 m etter særskilt vurdering.	

4. Forsvaret

Bestemmelser			Retningslinjer
4.1. Krav om reguleringsplan			a) Områder der Forsvarets virksomhet er hovedformål. For eksempel særskilte militærforlegninger med tilhørende bebyggelse og øvings- og skyteområder med spesielle restriksjoner.
FV1	detalj.	Sentralskytebane	
FV2	ikkje plankrav	Fossmofeltet	
Jf. PBL § 11-9 nr.1			

5. Grønnstruktur

5.1. Generelt om grønnstrukturområder

Bestemmelser	Retningslinjer
--------------	----------------

5.1.1. Plankrav Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsinnteresser er tillatt uten krav om reguleringsplan. Jf. PBL § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1	Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytting til en by eller et tettsted.
5.1.2. Oversikt over eksisterende friområder G1 Målnessodden G2 Målnessodden G3 Korris G4 Gressnes	

5.2. Friområder og lekeplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1. Om formålet Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. Jf. PBL § 11-9 nr. 5	
5.2.2. Generelle bestemmelser a) I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. b) Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur i området. c) Følgende skal legges til grunn for dimensjonering av lekeplasser - Strøkslekeplass, 4-5 daa, for inntil 400 boliger, maks avstand 500 m - Kvartalslekeplass, 2 daa, for inntil 100 boliger, maks avstand 150 m - Nærlekeplass, min. 150 m², for inntil 25 boliger, maks avstand 50 m d) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene. e) Arealene skal være solvent og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. f) Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas. g) Lekearealene skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei, fortau eller vei som er lite belastet av motorisert trafikk. h) Omdisponering: Omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller egnet for lek, skal i størst mulig grad unngås. Hvis grønnstruktur omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, T-2/08 "Om barn og planlegging". Tilsvarende gjelder også ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker	<u>Uterom:</u> Uterommet skal være godt egnet for opphold tilpasset alle aldergrupper, gjennom hele året. Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og utformes etter prinsippene om universell utforming, jf. veileder til Teknisk forskrift om byggverk og produkter til byggverk (TEK) Arealene skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. <u>Krav til dokumentasjon:</u> Forhold knyttet til størrelse, utforming, sol og dagslys, bygningshøyder og avstander skal avklares i reguleringsplanen. Planen skal vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser, og skal på en entydig måte vise hvordan arealkrav og kvalitetskrav er oppfylt. <u>Friluftsområder:</u> Grønnstruktur skal i størst mulig grad være sammenhengende og danne grønnkorridorer til nærturområder og viktige strandsoner som er vist på temakartet "Friluftsliv".

som lekeareal jf. "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging". jf PBL § 11-9 nr. 5	
--	--

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

6.1. Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Retningslinjer								
6.1.1. LNFR	LNFR-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/eller naturområder og områder for friluftsliv. Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger basert på gårdens ressursgrunnlag.								
6.1.2. Eksisterende bebyggelse i LNFR Våningshus/kårbolig plasseres på tunet og skal ikke fradeles. Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap. Bestemmelsene i kapittel 2.2.4 gjelder også. Jf. PBL § 11-11 nr. 1	Midt-Troms regionråds byggeskikkveileder legges til grunn.								
6.1.3. Landbruksbebyggelse Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov.									
6.1.4. Gjeterhytter Det kan tillates bygging av gjeterhytter når det av hensyn til landbruket eller reindriften er behov for det. Gjeterhytten plasseres og har en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsen. Maksimalt tillatt bruksareal er 30 m ² BRA inkludert utedo fordelt på to bygninger. Maksimal gesimshøyde er 3 m. Gjeterhytte tillates ikke inngjerdet. Følgende områder er avsatt for gjeterhytter:	Fremtidige område for gjeterhytter på Messeltmoen og Rostadnes er vist på kart som hensynssone jf. PBL § 11-8 c), Sone med særlige hensyn til reindrift 520_1 Rostadnes 520_2 Messeltmo								
<table> <tr> <th>Område</th><th>Plankrav</th></tr> <tr> <td>Cievccasjavri</td><td>eksisterende reguleringsplan</td></tr> <tr> <td>Dolpa</td><td>eksisterende reguleringsplan</td></tr> <tr> <td>Gaicacacca</td><td>eksisterende reguleringsplan</td></tr> </table>	Område	Plankrav	Cievccasjavri	eksisterende reguleringsplan	Dolpa	eksisterende reguleringsplan	Gaicacacca	eksisterende reguleringsplan	
Område	Plankrav								
Cievccasjavri	eksisterende reguleringsplan								
Dolpa	eksisterende reguleringsplan								
Gaicacacca	eksisterende reguleringsplan								

Altevasshøgda Rostadnes Messeltmoen eksisterende reguleringsplan inntil 2 hytter uten eller inntil 6 hytter med reguleringsplan inntil 14 hytter med reguleringsplan For øvrige områder krever etablering av flere enheter tettere enn 5 km mellom enhetene reguleringsplan. Jf. PBL § 11-11 nr. 1	
6.1.5 Spredt næringsbebyggelse <u>Laksecamp Øverbygd LNFR N1-</u> inntil 2 enkle utleiehytter inkludert utedo i forbindelse med laksecamp og uten krav om reguleringsplan, men detaljert situasjonsplan. Hver bygning skal ha en grunnflate mindre enn 30 m², ikke innlagt vann, mørk farge og skal tilpasses landskapet. Jf. PBL § 11-9 nr.1, 5	

6.2 Dispensasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
	<u>Søknader om enkelttomter til boligformål i LNFR-områder behandles etter følgende retningslinjer:</u> - Fordelen ved spredt boligetablering anses normalt større enn ulemper, dersom lokaliseringskriteriene nedenfor er hensyntatt - Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNFR-området eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelse totalt ikke overstige 3 dekar - Spredt boligbygging kan vurderes tillatt dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt så langt det passer: Kriterier: *Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes *Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø og vassdrag (kapitel 7), eller nedslagsfelt for drikkevann *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder *Tomta skal ikke berøre dyrkbar mark eller drivbar dyrka mark, produktig skogsmark av høg eller middels bonitet, plantefelt og furumoer

	*Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften *Tomta skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende boligeiendommer *Eksisterende naturlige stier, landbruksveger eller gjennomgangsveger skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger * Godkjent utslippstillatelse foreligger * Sikker byggegrunn kan dokumenteres i henhold til vedlegg 2 punkt 12 Fritidsboliger Utvidelser av fritidsbebyggelse tillates jamfør punkt 2.3.4 e). Eventuelle utvidelser tillates ikke mot sjø- eller vassdragssiden slik at avstanden mellom bygg og strandsone minker. Eksisterende, lovlig oppførte fritidshytter som ligger nært inntil regulerte felt kan tillates endret/utvidet i tråd med bestemmelsene som gjelder for det regulerte feltet, med mindre samfunnsinteresser taler i mot. Fradeling til fritidsformål skal henvises til regulerte felt. Ved søknad om fradeling til fritidsformål i LNFR-områder skal kriteriene for boligbygging legges til grunn. Søknad om fradeling og bygging skal vurderes ut fra Naturmangfoldlovens bestemmelser.
--	--

7. Sjø, vassdrag og strandsone

7.1. Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Retningslinjer																
7.1.1. Forbud og plankrav langs vassdrag a) 100 meter grense langs innsjø -Takvatn -Storvatnet -Reinvatn -Lille Rostavatnet -Finnfjordvatn -Råvatn -Andsvatn -Dødesvatn -Store Sagelvatn -Store Krokbeekktjørna Det settes en byggegrense på 100 m for disse innsjøene med unntak der offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Riving, fasadeendring og tiltak som fremmer allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg og parkeringsplasser krever detaljregulering. b) 100 meters-grense langs elver - Målselva - Kirkeselva - Lappskardelva - Divielva - Mortenelva - Iselva - Mårelva - Fjellfrokelva - Bjelma - Tamokelva - Andselva - Rostaelva - Takelva - Eunojohka - Kjervelva - Sandskardelva - Tamokelva Det settes en byggegrense på 100 meter for disse elvene med unntak der offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming	a) Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag T-1082 Verna vassdrag og "Flerbruksplan for Bardu- og Målselv-vassdraget", 1994 skal legges til grunn ved planlegging etter PBL. b) Følgende områder er vernet: <table> <tr> <th>Navn</th><th>Vernetype</th></tr> <tr> <td>Målselv-utløpet</td><td>Naturreservat/ Ramsar-konvensjon</td></tr> <tr> <td>Øvre Dividal</td><td>Nasjonalpark</td></tr> <tr> <td>Dividal</td><td>Landskapsvernområde</td></tr> <tr> <td>Stormyra (Rossvoll)</td><td>Naturreservat</td></tr> <tr> <td>Målselva</td><td>Varig verna vassdrag</td></tr> <tr> <td>Langmyra</td><td>Naturreservat</td></tr> <tr> <td>Ringmyra</td><td>Naturreservat</td></tr> </table> Bestemmelser for hvert enkelt område finnes på lovdata http://www.lovdata.no/ c) For masseuttak gjelder også bestemmelsene i kapitel 2.6.1.	Navn	Vernetype	Målselv-utløpet	Naturreservat/ Ramsar-konvensjon	Øvre Dividal	Nasjonalpark	Dividal	Landskapsvernområde	Stormyra (Rossvoll)	Naturreservat	Målselva	Varig verna vassdrag	Langmyra	Naturreservat	Ringmyra	Naturreservat
Navn	Vernetype																
Målselv-utløpet	Naturreservat/ Ramsar-konvensjon																
Øvre Dividal	Nasjonalpark																
Dividal	Landskapsvernområde																
Stormyra (Rossvoll)	Naturreservat																
Målselva	Varig verna vassdrag																
Langmyra	Naturreservat																
Ringmyra	Naturreservat																

skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenn interesser. Store deler av Målselva, Takelva, Kirkeselva, Divielva, Tamokelva tilhører forvaltningsklasse 2 og 3 jf. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget. Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering. c) I 50 meter grense langs elver - Øverbygd og Skjold med Fjellfroskelva - Rundhaug tettsted - Fra Sundlia, Bardufoss sentrum og Moen til Olsborg Det settes en byggegrense på 50 meter til hovedvassdragene for disse områdene med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense. Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenn interesser. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget. Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering. d) Øvrige vassdrag og vann For sidevassdragene settes en byggegrense til 20 m med unntak der offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan etter søknad tillates. Jf. PBL § 11-11 nr.5 og § 11-9 nr.1	
7.1.2. Kantvegetasjon Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig	Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446

sammenheng med vassdraget. Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling. Jf. PBL § 11-11 nr. 5	
7.1.3.	Nasjonal laksevassdrag Etter bestemmelsene om nasjonale laksefjorder er oppdrettsanlegg ikke tillatt. Jf. st.prp 79 (2001-2002) Om opprettelse av nasjonale laksevassdrag og laksefjorder, 21.juni 2002

7.2. Områder langs sjø

7.2.1. 100-metersbeltet langs sjø I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, allment friluftsliv eller ferdsel til sjøs. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til gårdstun/anlegg. Ved plassering og utforming skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8 etter brann, ulykker eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas. Det settes en byggegrense på 100 m med unntak der offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Generelle bestemmelser om plankrav kommer her til anvendelse. Jf. PBL § 1-8 og § 11-11 nr. 4	Det forutsettes at tiltakene er <i>nødvendige</i> av hensyn til deres funksjon.									
7.2.2. Kaier, flytebrygger, båtopptrekk og naust Kaier, flytebrygger, båtopptrekk og naust skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg for flere boliger/fritidsboliger. a) Krav om reguleringsplan <table><tr><td>SB1</td><td>Småbåthavn Målsnes</td><td>detaljplan</td></tr><tr><td>SB2</td><td>Småbåthavn Keianes</td><td>detaljplan</td></tr><tr><td>NA1</td><td>Naustområde Målsnes</td><td>detaljplan</td></tr></table> b) Naust - Naust skal lokaliseres innefor eksisterende naustområder. Nye naust skal plasseres i grupper	SB1	Småbåthavn Målsnes	detaljplan	SB2	Småbåthavn Keianes	detaljplan	NA1	Naustområde Målsnes	detaljplan	Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.
SB1	Småbåthavn Målsnes	detaljplan								
SB2	Småbåthavn Keianes	detaljplan								
NA1	Naustområde Målsnes	detaljplan								

som løser behov for flere eiendommer og skal ligge såpass langt fra sjøen at allmennheten kan benytte strandsonen og ellers komme uhindret forbi. - Naust skal ikke overstige maksimum bruksareal på 30 m² og mønehøyde settes til maksimum 3,5 m og gesimshøyde maksimum 2,5 m. - Naust skal være uisolert, uten gulv, i en etasje og røstet mot vannet. - Naust skal tilpasse seg stedegen tradisjonell arkitektur og fargebruk. c) Bryggeanlegg Nye bryggeanlegg med plass til flere enn 10 båter kan bare etableres gjennom detaljregulering. Båtopplagsplasser skal reguleres samtidig og skal om mulig lokaliseres utenfor strandsonen. Jf. PBL § 11-9 nr. 1 og 5	
7.2.3. Friluftsliv Fiskeplassen i Dividalen og på Målsnes (statlig sikret friluftsområde): tiltak som fremmer friluftsliv i strandsonen er tillatt. Fiskeplassen skal være universell utformet. jf. PBL § 11-9 nr.5	
7.2.4. nasjonal laksefjord	Etter bestemmelsene om nasjonal laksefjorder er oppdrettsanlegg ikke tillatt. Jf. nasjonal laksevassdrag og laksefjord, St.prp.79, 21.juni 2002

8. Hensynssoner Jf. PBL § 11-7

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

Bestemmelser	Retningslinjer								
8.1.1. Drikkevannskilder og nedslagsfelt 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 § 11-9 nr. 3 og 6 Følgende områder er nedslagsfelt for drikkevann: <table> <tr> <td>H110_1</td><td>Vakkerhumpen</td></tr> <tr> <td>H110_2</td><td>Andsvatn</td></tr> <tr> <td>H110_3</td><td>Andsvatn</td></tr> <tr> <td>H110_4</td><td>Rundhaug</td></tr> </table>	H110_1	Vakkerhumpen	H110_2	Andsvatn	H110_3	Andsvatn	H110_4	Rundhaug	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.
H110_1	Vakkerhumpen								
H110_2	Andsvatn								
H110_3	Andsvatn								
H110_4	Rundhaug								

H110_5 Øvergård Følgende områder er drikkevannskilder: Andsvatn og Store Sagelvatnet (Rundhaug).			
8.1.2. Skytebaner Grenser for restriksjoner tilknyttet til følgende Skytebaner er vist på plankartet. H360_1 Fjellhaugen H360_2 Kjellmoen H360_3 Sandbakken H360_4 Bardufoss sentralskytebane H360_5 Kirkesmoen H360_6 Råvatn skytebane			
8.1.3. Støysone Blåtind skytefelt <table border="1" data-bbox="199 762 797 797"> <tr> <td>ST220</td><td>Blåtind skytefelt</td></tr> </table> a) I områder mellom Lce 95- 100 dB skal det ikke anlegges ny støyfølsom bebyggelse i grupper. b) I områder hvor støyprognosen overstiger 100 dB godtas ikke enkelttiltak som fører til utvidet bruk eller flere bruksenheter. Jf. PBL § 11-8 a).	ST220	Blåtind skytefelt	Det skal ikke bygges ut større feltutbygginger i områder mellom Lce 95- 100 dB. Støysonekartet baseres på prognoser utarbeidet av forsvarsbygg futura. Bestemmelsen tilsvarer retningslinjene i T-1442/2012; Håndtering av støy i arealplanlegging.
ST220	Blåtind skytefelt		
8.1.4. Brann- og eksplosjonsfare H350_1 Sandbakken H350_2 Bardu ammunisjonslager H350_3 Grøtte			
8.1.5. Skred H310 snøskred/steinsprang H310 kvikkleireskred a) I områder utsatt for skredfare kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om delings- og byggesaker nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3. b) I områder som berøres av faresone kvikkleire må det ved utarbeidelse av reguleringsplanen eller ved delings- og byggesaksbehandling gjennomføres en geoteknisk utredning av faren, inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres.	Bestemmelsene i denne paragraf gjelder for områder som omfattes av hensynssonene som vist på plankart. Hensynssonene baseres på NGI sin kartlegging. Også ved mindre typer terrenginngrep og utbygging skal det vises aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, ved oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. Særlig varsom må man være i bratte områder med løsmasser og i leirområder. I bratt terreng har skogen stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innefor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt. Hensynssonene baserer seg på "Leirskredkartlegging langs Målselv vassdraget", NGU 2001 og "Skredfarevurdering i Målselv", NGI 2004		

Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.	
8.1.6. Flom H320 flomfare a) Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særlig sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentakintervall 1/1000. b) Ny bebyggelse i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom i samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift § 7-2. Hensynssonene viser utbredelsen av en 200 års flom.	Hensynssonen er basert på "Flomsonekart nr 12/2001 – Delprosjekt Karlstad, Moen, Rundhaug og Øverbygd", NVE 2001. Andre områder i Målselv kommune er ikke kartlagt

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

Bestemmelser	Retningslinjer
8.2.1. Reindrift a) områder for gjeterhytter H520_1 Rostadnes H520_2 Messeltmo Områdene er avsatt for gjeterhytter. Det gjelder bestemmelsene i punkt 6.1.5. b) drivingsleder H520 drivingsleder for reindrift	a) krav til gjeterhytter er omtalt i punkt 6.1.5. b) drivingsleder som er vist på plankart er basert på reindriftsforvaltningens database. Områder rundt Møllerhaugen og Vakkerhumpen er ikke kartlagt.
8.2.2. Natur- og kulturmiljø a) Kulturmiljø H570_1 Målsnes H570_2 Eidbukta b) Naturmiljø H570_3 Kulturlandskap Tverrelvmoen H570_4 Kulturlandskap Iselvdalen	a) Kulturmiljø på Målsnes: Fiskerbondens kulturlandskap skal i størst mulig grad opprettholdes. Særlig bevaringsverdige bygninger, moloer og kaianlegg skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens/konstruksjonens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Ved utbedring bør eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng. Ny bebyggelse skal tilpasses lokal byggeskikk og kulturlandskapet. b) Kulturlandskap Tverrelvmoen og Iselvdalen er

		beskrevet på: http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000186
8.2.3. Nasjonal laksefjord		Sikringssone for oppdrett av laksefisk er vist på plankartet, St. prp. nr. 79 (2001-2002), St.prp. nr. 32 (2006-2007)
H560	Nasjonal laksefjord	
.		

8.3. Sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)

Bestemmelser		Retningslinjer
8.3.1. Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven		Skogvern på statsgrunn er i dag ikke vedtatt. Tiltak som minsker verneverdiene er ikke tillatt. Foreslått verneform er naturreservat, jf. Naturmangfoldloven.
H720_1	Målselvtløpet naturreservat	
H720_2	Stormyra (Rossvoll) naturreservat	
H720_3	Langmyra naturreservat	
H720_4	Ringmyra naturreservat	
H720_5	Sjelbekken (foreslått skogvern)	
H720_6	Revelva (foreslått skogvern)	
H720_7	Tverrelvdalen (foreslått skogvern)	
H720_8	Brennskoglia (foreslått skogvern)	
H720_9	Devddesvuopmi (Dødesskogen), (foreslått skogvern)	
H720_10	Sanddalen (Divielva), (foreslått skogvern)	
H720_11	Dividalen landskapsvernområde	
H720_12	Øvre Dividalen nasjonalpark	
.		
8.3.2. Reguleringsmagasinet		Område som er båndlagt etter vannressursloven (uten tidsbegrensning).
H_740	Reguleringsmagasin Devdisvatn	
.		
8.3.3. Båndlegging i påvente av reguleringsplanen		
a)		
H710_1	Fagerlidal	
Det stilles krav om detaljplan. Ny fradeling er ikke tillatt. Tiltak som ikke er tilknyttet til eksisterende bebyggelse er ikke tillatt.		
b)		
H710_2	Brannmoen	
Det stilles krav om detaljplan. Tiltak er ikke tillatt før reguleringsplanen ble vedtatt.		
c)		
H710_3	Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon	

Jf. PBL § 11-9 nr. 1

8.4. Sone med felles planlegging for flere eiendommer og omforming og fornyelse; PBL § 11-8 e)

Bestemmelser	Retningslinjer
8.4.1. Soner med felles planlegging og omforming a) H810_1 Andslimoen H810_2 Rundhaug sentrum b) <u>H810-1 Andslimoen</u>: Det kreves avklaring gjennom stedsutviklingsprosjekt (vedtatt gjennomført av Kommunestyret sak 79/2011 17.11.2011), før reguleringsarbeid kan varsle oppstart. Jf. PBL § 11-9 nr. 4	a) Eksisterende sentrums- og næringsområder med felles planlegging for å sikre overordnet strategi for videre utvikling pga viktige samfunnsinteresser. b) Andslimoen: Det trengs avklaring om fremtidig behov for mulig utvidelse av område for offentlig/privat tjenesteyting og behov for buffer mellom dette og industri-/forretningsformål. Dette forventes avklart i stedsutviklingsprosjekt.

Vedlegg 1: Plan som fortsatt skal gjelde

Planer som fortsatt skal gjelde, helt eller delvis, fremgår av tabellen under. Planer som skal gjelde er merket med "X". For planer som bare delvis skal gjelde vises det til egne merknader/fotnoter.

Områder med godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan er på plankartet angitt med hensynssoneskravur, hvilket angir at gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde etter vedtak av rullert plan.

De øvrige planene på lista er ikke opphevet, men rettsvirkningen av dem settes til side av rullert arealdel. Planene vil gjelde i den utstrekning de ikke strider mot arealdelen. Slik sett vil de gjøre nytte som supplement og utfylling til arealdelens kart og bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel har PLANID 1924001

Planens navn	PLANID	Vedtatt	Gjelder	Merknader
Kommuneplan				
Kommuneplanens arealdel	19249001	29.1.1998	Oppheves	Erstattes av PLANID 1924001
Kommunedelplaner				
Kommunedelplan for Målsnes	19249002		Oppheves	
Kommunedelplan for Andslimoen	19249003	14.6.1990	Oppheves	
Kommunedelplan for Karlstad	19249004	27.4.2000	x	
Kommunedelplan for Målselvfossen	19249005	31.1.1991	x	
Reguleringsplaner				
Cievccasjavri	19240001	7.5.1998	x	
Gaicacacca	19240002	7.5.1998	x	
Dolpa	19240003	7.5.1998	x	
Altavasshøgda	19240004	7.5.1998	x	
Keianes	19240005	23.8.1990	delvis	utvidelse av reguleringsplanområdet
Klebersteinbrudd	19240006	10.11.1994	x	
Grønli	1924007	31.1.1991	delvis	- formål endres fra fritids og turistanlegg til fritidsbebyggelse. - reguleringsbestemmelser og formål gjelder.
Iselvdalen	19240008	6.1.1986	x	
Rognmo grustak	19240009	14.2.1985	x	
Kurveutbedring Andsvatn	19240010	6.5.1997	x	
Navarstovika	19240011	31.1.1991	x	
Rossvoll slambehandlingsanlegg	19240012	28.9.2000	x	
Olsborgmoen vest	19240013	16.6.1994	x	
Nord-Norsk Hestesenter	19240014	4.2.1993	x	
Buktamoen steinbrudd	19240015	14.12.1989	delvis	utvidelse av reguleringsplanområdet
Steinbrudd Gnr.57/10	19240016	14.12.1989	x	
Øvre Moen boligfelt	19240017	16.3.1978	x	
Øverbygd Kirkegård	19240018	4.2.1993	x	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Olsborg sentrum	19240019	5.5.1998	x	
Olsborgmoen boligfelt	19240020	18.11.1975	x	
Buktamoen avfallsanlegg	19240021	9.7.1996	x	
Sameskolen	19240022	25.4.1996	x	
Andslimoen boligområde felt II	19240023	5.2.1987	x	
Fossmoen slambehandlingsanlegg	19240024	24.2.2000	x	
Rustahøgda	19240025	22.10.1998	delvis	E6 traseen skal ikke videreføres, bestemmelser gjelder
Råvatn skytebane	19240026	29.1.1998	x	
Andslimoen boligområde felt I	19240027	11.5.1971	x	
Lia boligfelt	19240028	9.7.1981	x	
Krokbekken boligfelt	19240029	2.5.1978	x	
Bardufoss sentrum	19240030	18.12.1997	x	
Heggelia Bardu grense	19240031	9.1.1978	delvis	- E6 traseen skal ikke videreføres. - grad av utnytting skal være maksimalt BYA % = 30.
Gammelhaugen boligfelt	19240032	29.6.1976	x	
Dørumlia boligfelt	19240033	1.11.1977	x	
Fjellfroskhaugen	19240034	6.11.1986	x	
Rostad hyttefelt	19240035	23.8.1990	x	
Gang- og sykkelveg Krokbekken-Andslimoen	19240036	25.2.1979	x	
Holt 2	19240037	16.3.1989	x	
Øverbygd sentrum, nord	19240038	26.10.1989	x	
Holt	19240039	10.8.1978	x	
Adkomst Heggelia/Rusta leir	19240040	29.4.1999	oppheves	inngår i områdeplan Bardufoss leir 19242011001
Nordmoen masseuttak, 33/2 og 33/6	19240041	24.4.2003	x	
Skjeggestad masseuttak	19240042	03.09.2003	x	
Heggelia	19240043	17.2.1977	delvis	E6 traseen skal ikke videreføres, grad av utnytting heves til maksimalt 30 % BYA.
E 6 Andselv med tilstøtende veger	19240044	23.5.1996	x	
Hyttefelt Kvinge	19240045	1.9.2005	x	
G/S- veg Bakkehaug skole Sagelv	19240046	26.4.2001	x	
Målsnes båtutsetningsplass	19240047	25.6.1981	x	
Bardufoss sentrum nord	19240048	3.10.1991	x	
Utvidelse Øvre Moen	19240049	27.11.1991	x	
Nordli hyttefelt	19240050	20.9.2001	x	
Takelvlia boligfelt	19240052	19.12.1979	x	
Buktamoen	19240053	30.6.2005	x	
Øverbygd sentrum sør	19240054	19.12.2002	x	
Målselv Fjellandsby	19240055	6.10.2006	x	
Brandmoen slambehandlingsanlegg	19240056	21.6.2001	x	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Krokbekken nord	19240057	23.5.1996	x	
Ringstad Vilje	19240058	12.9.2002	x	
				- etablering av en buffersone mellom industriområde og område for offentlig/privat tjenesteyting - "båndlegging" i påvente av "stedsutviklingsprosjektet"
Andslimoen sør	19240059	26.4.2001	delvis	
Andslimoen nord	19240060	26.4.2001	x	
Fagerlund boligfelt	19240065	11.12.2008	x	
Bardufoss hotell	19240067	11.12.2008	x	
Olsborg barnehage/del av Olsborgmoen	19240068	19.11.2009	x	
Akkaseterområde	19240069	14.12.2000	x	
Mauken-Blåtind skyte- og øvingsfelt	19240070	10.6.2010	x	
Rostadalen hyttegrennd	19240071	17.12.2009	x	
Sollia masseuttak	19240073	22.4.2010	x	
Målsnesodden hyttefelt	192420060074	24.2.2011	x	
Krokbekken vegsystem	19240075	23.9.2010	x	
Krokbekken panorama og adkomstveg	192420100063	10. 6.2010	x	
Manøverakse	19240077	6.9.2007	x	
Storli hyttefelt	19240078	1.11.2007	x	
Øverli med tilstøtende veger	192420090072	23.9.2010	x	

Vedlegg 2: Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelsene nedenfor gjelder også for bygge- og delingssaker.

Bestemmelser	Retningslinjer
1. Krav til nye reguleringsplaner a) Planbeskrivelser til nye planer skal redegjøre for de plantema og krav som er spesifisert i pkt. 1.3.2.-1.3.19. Krav til evt. avbøtende tiltak skal innarbeides i planenens bestemmelser. Jf. PBL § 11-9 nr.8 og § 4-2,2.ledd	a) Reguleringsplaner skal bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft: 1) Kart 2) Bestemmelser 3) Planbeskrivelse Alle plandokumenter skal foreligge i digitalt format (SOSI eller SOSI konvertibelt), jf. PBL § 2-1 og FOR 2009-06-26 nr 861: Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. b) Konsekvensutredning kan fritas på tiltak som er tilstrekkelig utredet på kommunalplannivå. Hvorvidt nye tiltak etter planen skal kreves konsekvensutredet på reguleringsplan-/tiltaksnivå følger av forskrift om konsekvensutredninger, og vil bli tatt stilling til på oppstartsmøtet.
2. By og stedsutvikling Nye planer og tiltak skal bidra til å opprettholde senterstrukturen i kommunen. Jf. PBL § 11-9 nr.8	
3. Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Se for øvrig kapittel 5. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Temakart "leik og lyst i Målselv" registrer barnetråkk og gir informasjon om barns bruk av nærmiljøet.
4. Byggeskikk og estetikk Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i Midt-Troms Regionråds veileder og <i>Målselvprofil</i>. Jf. PBL § 11-9 nr.5, 6 og 8	Veileder "Råd og tips om byggeskikk i Midt-Troms" gir informasjon om estetikk med hensyn til kulturlandskap og naturen og lokalhistorie.
5. Demografiske forhold Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetning. Jf. PBL § 11-9 nr.8	
6. Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Se også ROS analyse pkt. 1.3.12. Jf. pbl. § 11-9 nr.8	
7. Friluftsliv Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.	"Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og folkehelse 2012-2015", vedtatt 15.12.2011, legges til grunn.

Jf. PBL § 11-9 nr.8	Viktige turområder er vist på <u>temakart "friluftsliv"</u>
8. Natur og landskap a) Viktige naturtyper, viktige leveområder for planter og dyr og viktige inngrepsfrie naturområder skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad. b) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Tiltakets plassering i terrenget skal vektlegges, både nær- og fjernvirkning må vurderes. c) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillatt å fjerne høyverdig, stedegen og representativ vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.	Naturmangfold omfatter biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, arter og naturtyper. Informasjon kan hentes fra følgende baser: - Vern, naturtyper, kulturlandskap: http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/ - rødliste for arter og naturtyper: http://www.artskart.artsdatabanken.no/ - prioriterte arter, utvalgte naturtyper http://dnweb12.dirnat.no/wmsdn/WMS_viewer.asp?Klient=UNPA&KlientStart=true&Language=NO&DN=1 - inngrepsfrie naturområder (INON): http://www.dirnat.no/kart/inon/ - rovbaser: http://dnweb13.dirnat.no/Rovbase30Innsyn/Contentpages/InnsynForsiden.aspx - vannmiljø og verna vassdrag: http://www.dirnat.no/kart/vannmiljo/ - Miljøregistrering i skog (MiS) http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/index.jsp?mapLayer=SKOGBRUKSPPLAN_STATUS - gyteområder http://kart.fiskeridir.no/default.aspx?gui=1&lang=2 Viktige områder og trekkveger for vilt er dokumentert på "Viltområdekart for Målselv kommune", Fylkesmannen i Troms, Miljøvernavdeling. En Oversikt over naturmangfold i Målselv kommune gir NINA rapport 46 "Biologisk mangfold – Målselv kommune" 2005. Rapporten er imidlertid ikke uttømmende, og derfor vil flere områder utover disse ha betydning i forhold til biologisk mangfold.
Jf. PBL § 11-9 nr.8	
9. Lokalklima I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Værmeldinger og klimatabeller kan hentes i http://met.no/.
10. Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Kommunedelplan "Energi- og klimaplan for Målselv kommune 2010-2014" vedtatt 23.9.2010, legges til grunn.
11. Naturressurser I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet og virkninger på nærområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Naturressurser er blant annet jord- og skogbruk, reinbeite, vann, løsmasser, mineraler og andre geologiske råstoffer og mer. Målselv kommune har utarbeidet et tematkart "landbruk" som skal legges til grunn.

	Informasjon om naturressurser kan hentes i bla følgende baser: - Arealressurskartet http://kilden.skogoglandskap.no/map/kilden/index.jsp?theme=AR50 - Beitearealer http://www.skogoglandskap.no/kart/SAT-SKOG - Mineralressurser: www.dirmin.no http://www.ngu.no/kart/grus_pukk/
12. Risiko og sårbarhet a) Flom og erosjon Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak og delingssaker skal 200-årsflommen legges til grunn, jf Flomsonekart Målselv. Kravene til sikkerhet mot flom er gitt i TEK 10 § 7-3 og skal legges til grunn ved alle plan- og anleggstiltak. Kartleggingen skal skje av kompetent fagkyndig. Flomutsatte områder sammenfaller ofte med områder utsatt for is-oppstuvning og isgang. b) Havstigningsnivå/stormflo Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +4,00 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. c) Radon Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling hensyntas jf. TEK 10. d) Elektromagnetisk stråling Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak for varig opphold og institusjoner skal fare for elektromagnetisk stråling hensyntas. e) Kvikkleireskred I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres og avbøtende tiltak inn i planbestemmelsene. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må	FOR 2010-03-26-859 Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) Retningslinje nr. 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar Havnivåstigning: Kommunen tar utgangspunkt i Bjerknes-rapporten 2009. Kommunen bruker NGI sitt aktsomhetskart i saksbehandling. Bestemmelse d) gjelder for elektromagnetisk stråling fra luftlinje, kabler eller trafoer. For bygging nært kraftlinjer skal tabell hentet fra Statens strålevern sin brosjyre "Bolig nær høyspentanlegg" hensyntas. Lov av 14. juni 2002 nr 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver FOR-2009-06-08-602: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen For lagring av eksplosjonsfarlige stoffer i eksisterende godkjente lager skal rom, bygning eller innretning for oppbevaring av eksplosiv vare plasseres og utformes slik at sannsynligheten for og konsekvensen av en eventuell brann eller eksplosjon begrenses FOR-2005-06-17 nr 672: Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer styrer virksomhetens plikter i forhold til melding, systematisk forebyggende arbeid, beredskapsplaner og informasjonsplikt. Virksomheter der farlige kjemikalier forekommer i

kommer fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningene av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3. f) Snøskred/steinsprang Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak gjennom reguleringsplan i områder som ikke er skredfaglig utredet skal det gjennomføres en skredfaglig utredning av sakkyndig person. Dersom det påvises skredfare må faresonen dokumenteres og avbøtende tiltak inn i planbestemmelsene. Dokumentasjonen må vise tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningene av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3. Samme krav gjelder ved delings- og byggesaker utenfor regulerte områder. g) Jordskred Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak i eller i umiddelbar nærhet av skråninger på 30° eller brattere skal faren for jordskred kartlegges. h) Støy og forurensning Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på/i grunnen utredes. Kommunen kan ved regulering eller tiltak i områder med nærliggende/tilstøtende industrivirksomhet, trafikkårer eller annen støysjenerende virksomhet, kreve at det utarbeides støysonkart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS 8175. Utendørs støy: Ved tiltak i rød eller gul sone skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning. Generelt i planområdet skal streng praksis etter T-1442 legges til grunn ved planlegging og tiltak. På Bardufoss kan en mer liberal praksis etter T1442 legges til grunn ved planlegging og tiltak. Innendørs støy: Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 gjelder for behandling av støy. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone, blir det krevet spesiell støytilpassing av bebyggelse m.h.t. innendørs støy, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger.	mengder som er like store eller større enn mengdene angitt i vedlegg I, del 1 kolonne 2 og del 2 kolonne 2 i "FOR 2005-06-17 nr 672: Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer" skal systematisk arbeide for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker ved hjelp av funksjonelle styringssystem og tilstrekkelige ressurser. Det systematiske arbeidet skal dokumenters og inngå i virksomhetens øvrige styringssystem for helse, miljø og sikkerhet.
---	--

Bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner. i) Brann- og eksplosjonsfare Ved planlegging og realisering av nye eller utvidelse av eksisterende bygge- og anleggstiltak med brann- og eksplosjonsfare skal arealmessige begrensinger og sikringstiltak fremkomme som hensynssone eller planbestemmelser etter FOR-2009-06-08 nr. 602: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen. j) Storulykker Etablering av bedrifter i henhold til FOR-2005-06-17 nr. 672: Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer (Storulykkeforskriften) kan bare skje på areal som begrenser de konsekvenser storulykker kan få for mennesker, miljø og materielle verdier. Ved etablering skal sikres en høy grad av beskyttelse på en enhetlig og effektiv måte. k) Høyderestriksjoner for luftfarten jf bestemmelser i egen høyderestriksjonsplan for Bardufoss lufthavn fra 25.1.2005. jf bestemmelser høyderestriksjonsplan for helikopterbase (helsesenter). l) Annet Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak skal det også vurderes om andre momenter er relevant. Jf. PBL § 11-9 nr.8 og 11-8 nr. 2	
13. Samiske interesser Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Sametingens retningslinjer "Veileder for sikring av naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv" legges til grunn. Informasjon om områder for reindrift kan hentes bla i reindriftsforvaltningen sin base: www.reindrift.no/?id=306&subid=0
14. Teknisk infrastruktur a) Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Teknisk infrastruktur skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Med dette menes parkeringsplasser, vann og avløp, avfall og renovasjon, kjøreveger, andre vegger, energiforsyning, bredband, snølagringsplass, beredskap med mer. Følgende normer legges til grunn: - vann og avløp i Målselv kommune - Statens vegvesens vegnormaler www.vegvesen.no
15. Trafikkforhold	I nye planer skal det sikres trygge gangveier/snarveier og

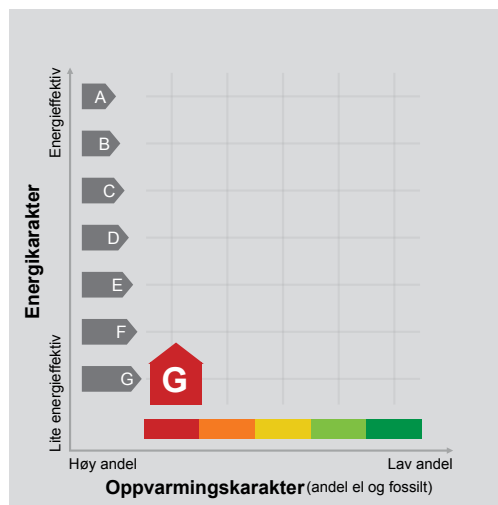
Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Jf. PBL § 11-9 nr.8	sykkelveier mellom boliger, skoler, barnehager og bussholdeplasser.
16. Universell utforming a) I alle planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper og Rådet for funksjonshemmede. b) I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det tekniske forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt turløyper, friluftsområder og mer. Jf. PBL § 11-9 nr.5 og 8	Informasjon om generell utforming kan hentes fra følgende nettside: www.universell-utforming.miljo.no http://www.nhf.no/
17. Verneverdier Verneverdier knyttet til kulturmiljø skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. PBL § 11-9 nr.8	Informasjon om vernet områder og kulturminner kan bla hentes i følgende baser: Kulturminneloven http://www.kulturminnesok.no/ http://askeladden.ra.no/ http://www.nordatlas.no/ SEFRAK register

ENERGIATTEST



Adresse	Rundmoveien 115
Postnummer	9309
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191371224
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174687
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rundmoveien 115
9309 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre