



aktiv.

Fossmoveien 457, 9325 BARDUFOSS

**Praktisk enebolig på Bardufoss
med alt på ett plan - frittstående
garasje med anneks.**



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 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 56 030,-
Total ink omk.: Kr 1 606 030,-
Selger: Geir Ivar Følling Elgjo
Ulla Iren Andersen Vollan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 109/158 kvm
Tomtstr.: 1119.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1901250179

Praktisk enebolig på Bardufoss med alt på ett plan - frittstående garasje med anneks.

Praktisk enebolig med alt på ett plan, med frittstående garasje og tilhørende anneks. Boligen har fin beliggenhet på Fossmoen med kort vei til Bardufoss lufthavn, barnehager, skoler og handelssenter. Boligen rommer blant annet to soverom av god størrelse, bod bygd om til soverom, bad fra 2018 og romslig stue med mange muligheter for møblering. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp, fra stuen er det også utgang til veranda med trapp til terreng. To av soverommene er av god størrelse hvor hovedsoverommet har utgang til egen veranda.

På eiendommen står det garasje med to biloppstillingsplasser og tilhørende anneks, annekset er innredet med stue og bad. Nært til Bardufoss skisenter er kjent for sine mange skiløyper, konkurranseløyper og lysløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	64
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 8 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 101 m² Vindfang, gang, to soverom, stue, kjøkken, bad, bod benyttet som soverom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje med anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m² Garasje, stue og toalettrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1119.2 m²

Tomtebeskrivelse

Forholdsvis flat tomt pent opparbeidet med hage og beplantning, og er bebygd med enebolig og garasje med tilhørende anneks.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til på Fossmoen, med Fossmotunet og en planteskole som nærmeste nabo. Umiddelbar adkomst til gruset vei frem til Bardufossen, og videre natursti mellom Bardufossen og Målselvfossen. Fra boligen er det kort vei til Bardufoss lufthavn, Andslimoen barnehage, Fagerlidal grunnskole og Bardufoss videregående skole. Bardufoss skisenter er kjent for sine mange skiløyper, konkurranseløyper og lysløyper. Per tid pågår det bygging av asfaltert gang- og sykkelsti parallelt med hovedvei.

Adkomst

Privat adkomst fra fylkesvei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under en betonggrunnmur, på en ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonene i første etasje består av bindingsverk med utvendig malt trepanel. Taket er en saltakskonstruksjon med fabrikkproduserte takstoler og taktro av sponplater. Konstruksjonen er et kaldt tak med en uisolert loftsluke fra gangen. Taktekingen består av shingel fra 2007. Takrenner og nedløpsrør er av metall. Etasjeskillet mellom første etasje og krypekjelleren er et trebjelkelag med stubbloft. Under den opprinnelige delen av boligen er det en krypekjeller med jordgrunn. Vinduene er hovedsakelig to-lags forseglet glass fra 1987, med tre vinduer som er tre-lags glass fra 2020, i tillegg til flere vinduer fra byggeåret. Boligen har en malt hovedytterdør og to beisede balkongdører i tre. Det er to altaner; en med adkomst fra stuen og bakkenivå, og en med adkomst fra et soverom. Altanene er oppført på søyler med ukjent fundamentering, med dekke og bjelkelag av impregnert trevirke og rekkverk av malt kvalitet.

En frittliggende garasje er oppført med ringmur, yttervegger av bindingsverk med stående trepanel, og et saltak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er bungler og deformasjoner på takrenner og nedløpsrør. Det anbefales at det gjøres vurdering av om det er hensiktsmessig å skifte disse i sammenheng med skifte

av taktekkingen.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigen er ikke festet på annet vis enn med bøyle over mønet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Stikktakninger med syl i kledningsbord mot sør indikerer svekkelser i kledningen. Skadene er ikke av en slik karakter at fasadene anbefales byttet, men kjøpere bør følge med på videre utvikling.

Stikktakningene ble utført ved tilfeldige taknedløp og ved vinduer.

Kledningen er festet med kramper. Disse har en tendens til å ruste og dermed miste funksjon. Etterspikring av kledning kan ikke utelukkes. Enkelte kramper er spikret dypt i trevirket, noe som øker risikoen for fukt- og vannansamlinger i trevirket, som kan føre til råteskader.

Det er ikke montert musbånd. Dette øker risikoen for inntrengning av skadedyr til skjulte deler av konstruksjonene.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Dampsperre (plast) er påvist, men på grunn av alder vurderes det som usikkert om denne fortsatt oppfyller funksjonskrav. Dampsperre er helt nødvendig i isolerte konstruksjoner for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger ut i en kald konstruksjon. Dampsperren skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen, og fungerer også som en luftspærre som bidrar til å redusere varmetap. Det er viktig at dampsperren er helt tett, da manglende dampsperre eller utettheter kan føre til kondens og påfølgende skader som sopp- og råteskader.

Ved inspeksjon av lufting mot takfot ble det observert at luftingen er begrenset i enkelte fakk. Dette gir dårligere ventilasjon i disse områdene, med økt risiko for kondensskader. Takkonstruksjonen skal ha tilstrekkelig lufting langs ytterveggene (raftet) eller i gavlveggene. Dimensjonering av luftespalte/tilluft anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilering av bygningsdelen dersom det gjøres endringer i konstruksjonen.

Fuktmålinger med elektrisk motstandsmåler viste ingen forhøyede fuktverdier ved måling i sperre ved loftsluke. Måleresultater kan variere ved måling på andre årstider med andre temperaturforhold.

Det er registrert gjennomslag av mye spiker i forbindelse med montering av taktekkning. Spikerender på kaldt loft kan kondensere ved lave utetemperaturer og gi fukttilgang til troplater.

Uisolsert loftsluke har ikke pakninger og lås. Dette vil gi økt risiko for varmetap til kald konstruksjon.

Ved inspeksjon både utvendig og innvendig i konstruksjonen ble det ikke avdekket tegn til konstruksjonssvekkelser utover skader på taktro. Disse beskrives under punkt for takteking.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Harde pakninger på åpningsvinduer kan medføre trekk.

Beslag under vinduene er ikke trukket forbi vinduene, noe som gir økt risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Utvendig side av karmene er værslitt.

Det er registrert fuktmerker på innsiden av vinduene på soverommet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er fuktmerker på brystningspanelet ved balkongdøren.

Det er treghet i mekanismen på balkongdøren.

Pakningene på balkongdøren er utette.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert rystelser i gulvet ved tung gange. Årsaken til dette er at etasjeskillet ved oppføringstidspunktet er underdimensjonert i forhold til dagens krav til etasjeskillere.

Etasjeskillet lar seg ikke inspisere fra undersiden på grunn av stubbloft og delvis isolering med sydde matter. De sydde mattene i krypkjelleren har falt ned flere steder og har derfor ingen isolerende effekt.

Det er målt høydeforskjell på ca. 18 mm ved planhetsmålinger i stue og gang.

- Innvendig - Innvendige dører

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

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

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: Innredningen fremstår som brukspreget. Avskalling av maling på skap under oppvaskkum.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er skader i vindusforinger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig side av grunnmuren er malt. Det er påvist avskalling av maling. Dette gir økt risiko for frostspreng.

Innvendig side av grunnmuren er innsisert fra krypekjelleren. sprekker er påvist, men på nåværende tidspunkt ansees de ikke å være av konstruksjonssvekkende art.

På deler av innvendig side av grunnmuren henger det plast. Bak plasten er grunnmuren fuktig.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist flere spikerhoder, trolig spikret etter montering av tekkingen.

Det er skader på tekkingen som følge av vind og vær. I tillegg er det mekaniske skader på tekkingen i området hvor takstigen ligger.

I området mellom luftelyre og takfot har taktroen kraftige svekkelser. Det er gjort midlertidige avstivinger av taktroen fra innsiden, men dette er ikke en varig løsning. Det er risiko for sammenbrudd i taktroen på grunn av disse skadene. Det er også påvist svekkelser andre steder på taktroen, men disse er ikke like fremtredende.

Taktekkingen har mose- og lavdannelser.

Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekkingen er brukt opp.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er skjevheter i konstruksjonen. Årsak kan være ustabile fundamenter.

Det er begynnende råteskader på rekkverket.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren har ikke tilfredsstillende jorddekning. Det er dampsperre mot grunnen på deler av bygningsdelen, men denne er ikke tett, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det er utført målinger av relativ luftfuktighet (RF), temperatur, duggpunkt og vektprosent i treverk. Målinger av RF viser 91,8 % ved 11,4 °C, noe som gir et duggpunkt på 10,1 °C. Dette anses som høy risiko for sopp- og råteskader. Måling av vektprosent i treverk viser 17,1 vektprosent.

På bakgrunn av måleresultatene er det risiko for skader på organisk materiale (treverk) i krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er plastisolasjon (isopor på flere vegger i krypekjelleren. Denne er ikke tilfredsstillende innkledd med brannhemmende materiale.

Rom under terreng er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Skjultmontert elektriskanlegg med automatsikrede kurser. Den elektriske installasjonen fremstår som underdimensjonert i forhold til dagens forventninger vedrørende el-anlegg i boliger.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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. I krypekjelleren er det klare tegn til funksjonssvikt i dreneringen.

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

Avvik: Det er laget en utføring på vegg for fremføring av vann til dusj. Denne utføringen har ikke membran på undersiden, og løsningen medfører at tettesjiktet på vegg ikke er tett. Dette medfører risiko for vannsprut til utette deler av konstruksjonen ved dusjing.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utettheter.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt riktig under klemring. 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 derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er utført fuktsøk, uten funn av negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Det er fremkommet i tilstandsrapport at det på badet er mangler ved utforing på vegg for fremføring av vann til dusj. Denne utforingen har ikke membran på undersiden, og løsningen medfører at tettesjiktet på vegg ikke er tett. Det ble opprettet reklamasjonssak mot rørleggerfirma og delvis utbedret.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Godkjent rørlegger firma, snekkerarbeid av Tomasz Lukasz Sawlan 93 83 99 43

Beskrivelse: Bad ble strippet ned og bygget opp i 2018. Dokumentasjon på utført arbeid fra rørlegger firma.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Trond A. Olsen Rør AS Tlf 902 03 088 og 904 02 119 post@olsenror.no
Sundliveien 2, 9325Bardufoss

Beskrivelse: Utført inspeksjon og gitt råd om røranlegget etter at vi kjøpte huset i 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Det er fremkommet i tilstandsrapport at: "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 I krypekjelleren er det klare tegn til funksjonssvikt i dreneringen." Disse forholdene har ikke vært merkbare av oss eller andre beoere i løpet av de siste 6 årene.

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

Ja

Beskrivelse: Det fremkommer av tilstandsrapport at: "Grunnmuren har sprekkdannelser men på nåværende tidspunkt ansees de ikke å være av konstruksjonssvekkende art". Dette har ikke vært merkbart av eiere eller leieboere den tiden vi har eid huset.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: William Sommers Øvre Rosvoll 198, 9322 Karlstad 41 69 22 12

Beskrivelse: Ifb med oppussing av bod til soverom ble inspeksjonsrør for tidligere oljefyringstank fjernet.

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

Ja

Beskrivelse: Elektriker Kolbjørn Olsen a/s, Industrivegen 33, 9325 Bardufoss, tlf 77 83 03 00 har utført kontroll og lagt opp nye kurser, en til kjøkken og en til vaskerom i 2021.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.2. Er tanken plombert?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Viking Entreprenør, Grorudvn. 55A, 0976 Oslo. mail@vikingentreprenor.no

Beskrivelse: Det er satt inn 1 nytt vindu i huset og 2 nye vinduer i annekset, 2021

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Anneks kan benyttes som utleiedel.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Samtlige tilstandsvurderinger vi kjenner til er beskrevet i vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Boligen har alt på en flate og inneholder vindfang, gang, to soverom, stue, kjøkken, bad, bod benyttet som soverom og vaskerom. I tillegg står det en garasje med tilhørende anneks på eiendommen, annekset er innredet med stue og bad.

Standard

Eneboligen er fra 1977 og har praktisk planløsning med alt på en flate. Til tross for at noe av de innvendige overflatene har eldre materialer og fargevalg har boligen et fantastisk utgangspunkt. Boligen byr på blant annet vaskerom med direkte adkomst fra vindfang, to soverom av god størrelse og romslig stue med gode muligheter for ønsket møblering. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp, fra stuen er det også utgang til veranda med trapp til terreng. To soverom av god størrelse hvor hovedsoverommet har utgang til egen veranda. Ved vindfang er det også en bod som er benyttet som soverom. På eiendommen står det en garasje med tilhørende anneks, annekset er innredet med stue og bad.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilator med utblåsing gjennom yttervegg. Badet er fra 2018 og har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er innredet med toalett, innredning med nedfelt servant og dusjnisje. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har belegg på gulvet og plater med tapet på veggene. Rommet er innredet med skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Internett

Innlagt bredbånd fra Telenor i 2022.

Hvitevarer

Hvitevarer som vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue fra 2017 samt vedfyring i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

Kommunale avgifter

Kr 18 221

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dekker vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 332 687

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 330 746

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 51, bruksnummer 81 i Målselv kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5524/51/81:

12.03.2014 - Dokumentnr: 206465 - Jordskifte

Jordskiftesak 1900-2012-0023 Bardufossmoen, gnr. 51

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 406312 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5524 Gnr:51 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 67630 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1924 Gnr:51 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 805353 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5418 Gnr:51 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig del av boligen datert 26.05.1977.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger på boligen datert 09.12.1974. Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom som er angitt som bod og matbod ved vindfang er idag slått sammen og brukt som soverom. Bruksendringen er ikke søkt om og godkjent. Bad og toalettrom er slått sammen til bad. 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.

Megler har også motatt byggetegninger på garasje, merk at disse ikke er merket som godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.05.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger og har avløp via septiktankt.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. 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.

Privat adkomst fra fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF-formål.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. 38.750,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 030

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

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

29.10.2025













Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fossmoveien 457, 9325 BARDUFOSS



MÅLSELV kommune



gnr. 51, bnr. 81

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 11.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1972

Referansenummer: PN2018

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 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



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: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel fra 2007. Tekkingen er montert som egeninnsats av forrige eier. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner og nedløpsrør av metall. Takstige av metall.

Veggkonstruksjoner i 1. etg av typen bindingsverk pålagt malt trepanel utvendig.

Saltak med fabrikkproduserte takstoler og taktro av sponplater.

Takkonstruksjonen er innsisert fra gangbane.

Takkonstruksjonen er bygget som kaldt tak. Det er uisolert loftsluke fra gangen til kaldt loft.

Vinduene er i hovedsak av typen to-lags forseglet glass fra 1987. Tre vinduer er tre-lagsglass fra 2020. Det finnes flere vinduer fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og to beisede balkongdører i tre. Det er to altaner i boligen. En altan har adkomst fra stue og bakkenivå, mens den andre har adkomst fra soverom. Altanene er oppført på søyler med ukjent fundamentering. Dekke og bjelkelag er av impregneret trevirke. Rekkverk av malt kvalitet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere mellom 1. etg og krypekjeller av trebjelkelag med stubloft.

Pusset elementskorstein med ildsted tilknyttet.

Helslått pipebeslag over yttertaktekking.

Krypekjeller med jordgrunn under hele opprinnelig del av boligen.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Rommet er oppgradert i 2018. Arbeidet er utført av innleid hjelp, men fremstår som ufagmessig. Vår erfaring er at det derfor er knyttet større risiko for at det kan oppstå skader som følge av feil utførelse.

Vaskerom med belegg på gulv og plater med tapet på vegger. Rommet inneholder skyllekar, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Rommet ventileres av ventilator med utblåsing gjennom yttervegg.

Tilluft fra resten av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skjultmontert elektriskanlegg med automatsikrede kurser. Den elektriske installasjonen fremstår som underdimensjonert i forhold til dagens forventninger vedrørende el-anlegg i boliger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur

samt at grunnmuren ble behandlet med trekultjære eller lignende for å stoppe kappilærsug.

Det er ikke mulig å påvise hvordan denne dreneringen er bygget.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Fallforhold rundt boligen er begrenset med tanke på preaksepterte løsninger. Potensielle kjøpere må være klar over at terrengforhold må sees i sammenheng med drenerings funksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

BRATAKST er ikke fremlagt tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne tilstandsrapporten.

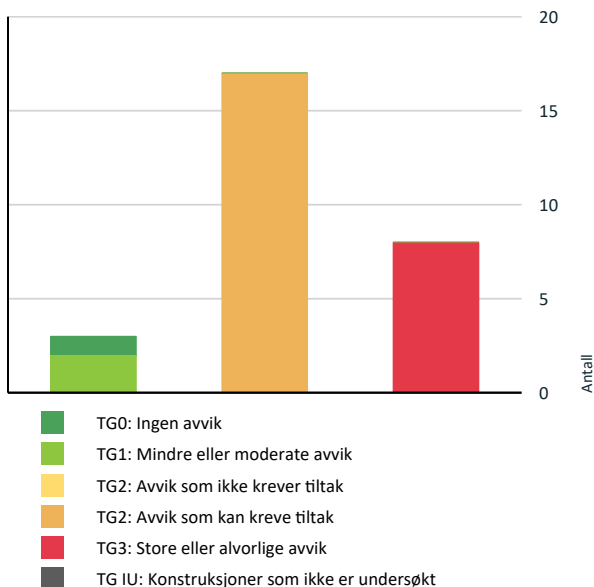
Samsvart mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt. Potensielle kjøpere anbefales å kontrollere dagens bruk opp mot godkjent bruk. Om potensielle kjøpere ikke har kompetanse selv må ekstern hjelp innhentes.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

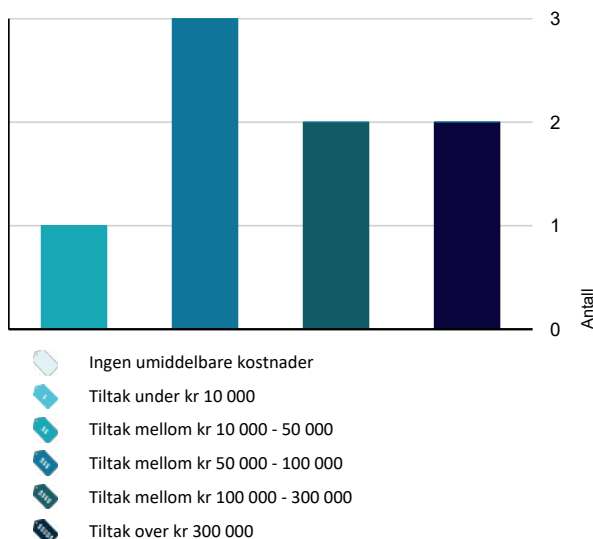
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innledning og grunnleggende informasjon

Formålet med takseringen er salg av eiendom.

Oppdragsgiver er Geir Ivar Elgjo, som også er hjemmelshaver.

Det foreligger en tidligere tilstandsrapport fra 2019, utarbeidet av BRATAKST. Når det i denne rapporten vises til "tidligere salgsoppgaver", er det denne rapporten det henvises til.

Oppdragsgiver ved forrige taksering var daværende hjemmelshaver.

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

Takseringsmetode

Verdien skal fastsettes etter sammenligningsmetoden.

Habilitet

Takstingeniør for oppdraget er Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.

Takstingeniøren har tidligere utført oppdrag for 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

Befaringen er gjennomført som visuell inspeksjon uten inngrep.

Værforhold: Regn

Temperatur: 14 °C

Lysforhold: Normale

Boligen har vært ubebodd i lengre tid, noe som kan påvirke fuktmålinger og observasjoner.

Takstingeniøren var alene under befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Grunnbokskrift og matrikelutskrift er benyttet som dokumentkilder.

Egenerklæring fra hjemmelshaver er ikke fremlagt.

Spesifikke risikoer og anbefalte undersøkelser

§ 2-2 Våtrom

Våtrom er kontrollert, og det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av flere utførelsesfeil, inkludert utettheter og svakheter i tettesjikt.

§ 2-4 Innvendige vann- og avløpsrør

Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av høy alder og usikker tilstand.

§ 2-5 Varmtvannsbereder

Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av manglende forskriftsmessig el-tilkobling.

§ 2-8 Ventilasjon

Ventilasjon er kontrollert. Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av mangler i enkelte rom.

§ 2-9 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Vurderes som risikokonstruksjon.

Det er påvist kraftige skader og svekkelser. Hele loftet kunne ikke kontrolleres grunnet manglende gangbane.

Sammendrag av boligens tilstand

§ 2-11 Yttervegger

Yttervegger er kontrollert. Det anbefales ytterligere undersøkelser grunnet svekkelser i kledning, rust, og manglende musbånd.

§ 2-12 Vinduer og ytterdører

Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av fuktmerker, utette pakninger og slitasje.

§ 2-13 Balkonger og verandaer

Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av skjevheter og begynnende råteskader.

§ 2-14 Kryp Kjeller

Vurderes som risikokonstruksjon.

Påvist høy luftfuktighet, fuktskader, dårlig ventilasjon og brannfarlig isolasjon.

§ 2-16 Grunnmur og fundamenter

Det anbefales ytterligere undersøkelser grunnet sprekker, fukt og slitasje.

§ 2-17 Drenering

Det anbefales ytterligere undersøkelser på grunn av ukjent utførelse og tegn til svikt.

§ 2-18 Elektrisk anlegg

Det anbefales ytterligere undersøkelser ved at det gjennomføres el-takst.

Viktig informasjon

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist flere spikerhoder, trolig spikret etter montering av tekkingen.
Det er skader på tekkingen som følge av vind og vær. I tillegg er det mekaniske skader på tekkingen i området hvor takstigen ligger.
I området mellom luftelyre og takfot har taktroen kraftige svekkelser. Det er gjort midlertidige avstivninger av taktroen fra innsiden, men dette er ikke en varig løsning. Det er risiko for sammenbrudd i taktroen på grunn av disse skadene. Det er også påvist svekkelser andre steder på taktroen, men disse er ikke like fremtredende.
Taktekkingen har mose- og lavdannelser.
Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekingen er brukt opp.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skjevheter i konstruksjonen. Årsak kan være ustabile fundamenter.
Det er begynnende råteskader på rekkverket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp Kjelleren har ikke tilfredsstillende jorddekning.
Det er dampspørre mot grunnen på deler av bygningsdelen, men denne er ikke tett, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det er utført målinger av relativ luftfuktighet (RF), temperatur, duggpunkt og vektprosent i treverk.
Målinger av RF viser 91,8 % ved 11,4 °C, noe som gir et duggpunkt på 10,1 °C. Dette anses som høy risiko for sopp- og råteskader. Måling av vektprosent i treverk viser 17,1 vektprosent.

På bakgrunn av måleresultatene er det risiko for skader på organisk materiale (treverk) i krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjelleren.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er plastisolasjon (isopor) på flere vegger i krypkjelleren. Denne er ikke tilfredsstillende innkledd med brannhemmende materiale.

Rom under terreng er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Skjultmontert elektrisk anlegg med automatsikrede kurser. Den elektriske installasjonen fremstår som underdimensjonert i forhold til dagens forventninger vedrørende el-anlegg i boliger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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. I krypekjelleren er det klare tegn til funksjonssvikt i dreneringen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er laget en utføring på vegg for fremføring av vann til dusj. Denne utføringen har ikke membran på undersiden, og løsningen medfører at tettesjiktet på vegg ikke er tett. Dette medfører risiko for vannsprut til utette deler av konstruksjonen ved dusjing.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utettheter.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt riktig under klemring. 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 derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er utført fuktsøk, uten funn av negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er bungler og deformasjoner på takrenner og nedløpsrør. Det anbefales at det gjøres vurdering av om det er hensiktsmessig å skifte disse i sammenheng med skifte av taktekingen.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigen er ikke festet på annet vis enn med bøyler over mønet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stikktakninger med syl i kledningsbord mot sør indikerer svekkelser i kledningen. Skadene er ikke av en slik karakter at fasadene anbefales byttet, men kjøpere bør følge med på videre utvikling.

Stikktakningene ble utført ved tilfeldige taknedløp og ved vinduer.

Kledningen er festet med kramper. Disse har en tendens til å ruste og dermed miste funksjon. Etterspikring av kledning kan ikke utelukkes. Enkelte kramper er spikret dypt i trevirket, noe som øker risikoen for fukt- og vannansamlinger i trevirket, som kan føre til råteskader.

Det er ikke montert musbånd. Dette øker risikoen for inntrengning av skadedyr til skjulte deler av konstruksjonene.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Dampspærre (plast) er påvist, men på grunn av alder vurderes det som usikkert om denne fortsatt oppfyller funksjonskrav. Dampspærre er helt nødvendig i isolerte konstruksjoner for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger ut i en kald konstruksjon. Dampspærren skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen, og fungerer også som en luftspærre som bidrar til å redusere varmetap. Det er viktig at dampspærren er helt tett, da manglende dampspærre eller utettheter kan føre til kondens og påfølgende skader som sopp- og råteskader.

Ved inspeksjon av lufting mot takfot ble det observert at luftingen er begrenset i enkelte fakk. Dette gir dårligere ventilasjon i disse områdene, med økt risiko for kondensskader. Takkonstruksjonen skal ha tilstrekkelig lufting langs ytterveggene (raftet) eller i gavlveggene. Dimensjonering av luftespalte/tilluft anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilering av bygningsdelen dersom det gjøres endringer i konstruksjonen.

Fuktmålinger med elektrisk motstandsmåler viste ingen forhøyede fuktverdier ved måling i sperre ved loftsluke. Måleresultater kan variere ved måling på andre årstider med andre temperaturforhold.

Det er registrert gjennomslag av mye spiker i forbindelse med montering av takteking. Spikerender på kaldt loft kan kondensere ved lave utetemperaturer og gi fukttilgang til troplater.

Uisoleret loftsluke har ikke pakninger og lås. Dette vil gi økt risiko for varmetap til kald konstruksjon.

Ved inspeksjon både utvendig og innvendig i konstruksjonen ble det ikke avdekket tegn til konstruksjonssvekkelser utover skader på taktro. Disse beskrives under punkt for takteking.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Harde pakninger på åpningsvinduer kan medføre trekk.
Beslag under vinduene er ikke trukket forbi vinduene, noe som gir økt risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen.
Utvendig side av karmene er værslitt.
Det er registrert fuktmerker på innsiden av vinduene på soverommet.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerker på brystningspanelet ved balkongdøren.
Det er treghet i mekanismen på balkongdøren.
Pakningene på balkongdøren er utette.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert rystelser i gulvet ved tung gange. Årsaken til dette er at etasjeskillet ved oppføringstidspunktet er underdimensjonert i forhold til dagens krav til etasjeskillere.

Etasjeskillet lar seg ikke inspisere fra undersiden på grunn av stubbloft og delvis isolering med sydde matter. De sydde mattene i krypkjelleren har falt ned flere steder og har derfor ingen isolerende effekt.

Det er målt høydeforskjell på ca. 18 mm ved planhetsmålinger i stue og gang.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig side av grunnmuren er malt. Det er påvist avskalling av maling. Dette gir økt risiko for frostspreng.
Innvendig side av grunnmuren er inspisert fra krypekjelleren. sprekker er påvist, men på nåværende tidspunkt ansees de ikke å være av konstruksjonssvekkende art.
På deler av innvendig side av grunnmuren henger det plast. Bak plasten er grunnmuren fuktig.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen fremstår som brukspreget. Avskalling av maling på skap under oppvaskkum.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.



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

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel fra 2007. Tekkingen er montert som egeninnsats av forrige eier. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere spikerhoder, trolig spikret etter montering av tekkingen.

Det er skader på tekkingen som følge av vind og vær. I tillegg er det mekaniske skader på tekkingen i området hvor takstigen ligger.

I området mellom luftelyre og takfot har taktroen kraftige svekkelser. Det er gjort midlertidige avstivinger av taktroen fra innsiden, men dette er ikke en varig løsning. Det er risiko for sammenbrudd i taktroen på grunn av disse skadene. Det er også påvist svekkelser andre steder på taktroen, men disse er ikke like fremtredende.

Taktekkingen har mose- og lavdannelser.

Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekkingen er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte både taktekking og taktro på hele boligen, da det er påvist omfattende svekkelser i taktroen, skader på tekkingen samt at alderen på både tekking og taktro øker risikoen for ytterligere skader.

Kostnadsestimatet er basert på full utskifting av tekking og taktro.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for sammenbrudd i taktroen, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Midlertidig skadebegrensning på taktro



Oversikt tak



Eksempel på skade på takteking utvendig

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall. Takstige av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er bungler og deformasjoner på takrenner og nedløpsrør. Det anbefales at det gjøres vurdering av om det er hensiktsmessig å skifte disse i sammenheng med skifte av taktekingen.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigen er ikke festet på annet vis enn med bøyler over mønet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter godkjent takstige med fast innfesting i henhold til gjeldende krav for å sikre trygg adkomst til pipe for feier. Manglende adkomst kan føre til at pipen ikke blir feiet, og det kan ilegges fyringsforbud på fyringsanlegget.

Utbedre eller skift takrenner og nedløp slik at vann ledes bort fra fasade og konstruksjon. Utilfredsstillende bortledning av vann kan føre til fuktskader og redusert levetid på nærliggende bygningsdeler som fasader, grunnmur, drenering og krypekjeller.

Tilstandsrapport



Takstige som ikke er godkjent



Takstige som ikke er godkjent



Eksempel på feil avslutning av taknedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner i 1. etg av typen bindingsverk pålagt malt trepanel utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikktakninger med syl i kledningsbord mot sør indikerer svekkelser i kledningen. Skadene er ikke av en slik karakter at fasadene anbefales byttet, men kjøpere bør følge med på videre utvikling.

Stikktakningene ble utført ved tilfeldige taknedløp og ved vinduer.

Kledningen er festet med kramper. Disse har en tendens til å ruste og dermed miste funksjon. Etterspikring av kledning kan ikke utelukkes. Enkelte kramper er spikret dypt i treverket, noe som øker risikoen for fukt- og vannansamlinger i treverket, som kan føre til råteskader.

Det er ikke montert musbånd. Dette øker risikoen for inntrengning av skadedyr til skjulte deler av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svekkelser i kledningen

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og tilstandskontroll av fasaden, spesielt mot sør.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og høyere reparasjonskostnader.

Rustne kramper og dyp spikring

Etterspikring med korrosjonsbestandige festemidler bør utføres, og områder med dyp spikring bør kontrolleres. Hull bør mettes med maling for å hindre fuktinntrengning.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for løs kledning og fuktskader i treverket.

Manglende musbånd

Det bør monteres gnagersperre eller insektsnett i luftespalter for å hindre inntrengning av skadedyr.

Uten tiltak er det fare for skadedyr i konstruksjonen som kan påvirke menneskers helse og kan skade bygningen.

Tilstandsrapport



Dyp spikring av kledningen.



Eksempel på skader på fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med fabrikkproduserte takstoler og taktro av sponplater. Takkonstruksjonen er innsisert fra gangbane. Takkonstruksjonen er bygget som kaldt tak. Det er uisolert loftslukefra gangen til kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampspærre (plast) er påvist, men på grunn av alder vurderes det som usikkert om denne fortsatt oppfyller funksjonskrav. Dampspærre er helt nødvendig i isolerte konstruksjoner for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger ut i en kald konstruksjon. Dampspærren skal alltid ligge på den varme siden av isolasjonen, og fungerer også som en luftspærre som bidrar til å redusere varmetap. Det er viktig at dampspærren er helt tett, da manglende dampspærre eller utettheter kan føre til kondens og påfølgende skader som sopp- og råteskader.

Ved inspeksjon av lufting mot takfot ble det observert at luftingen er begrenset i enkelte fakk. Dette gir dårligere ventilasjon i disse områdene, med økt risiko for kondensskader. Takkonstruksjonen skal ha tilstrekkelig lufting langs ytterveggene (raftet) eller i gavlveggene. Dimensjonering av luftespalte/tilluft anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilering av bygningsdelen dersom det gjøres endringer i konstruksjonen.

Fuktmålinger med elektrisk motstandsmåler viste ingen forhøyede fuktverdier ved måling i spærre ved loftsluke. Måleresultater kan variere ved måling på andre årstider med andre temperaturforhold.

Det er registrert gjennomslag av mye spiker i forbindelse med montering av takteking. Spikerender på kaldt loft kan kondensere ved lave utetemperaturer og gi fukttilgang til troplater.

Uisolert loftsluke har ikke pakninger og lås. Dette vil gi økt risiko for varmetap til kald konstruksjon.

Ved inspeksjon både utvendig og innvendig i konstruksjonen ble det ikke avdekket tegn til konstruksjonssvekkelser utover skader på taktro. Disse beskrives under punkt for takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ny dampspærre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Manglende eller utett dampspærre kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde flater, noe som kan gi fuktskader og på sikt råteskader.

Etabler tilstrekkelig tilluft ved raft og sammenhengende luftespalte i alle fakk. Dimensjoner luftingen ved eventuelle endringer. Mangelfull ventilering kan føre til kondens på undertak/taktro, mugg og forkortet levetid for takkonstruksjonen.

"Kalde" spikre vil føre til kondensering. Som et midlertidig tiltak bør spiker klippes eller isoleres for å unngå kondensering. Vurder korrekt spikerlengde ved fremtidige arbeider. Kondensdrypp fra spikerender kan fukte tro/isolasjon og gi misfarging, mugg og råteskader.

Det anbefales å skifte loftsluke. En uisolert loftsluke uten pakninger og lås gir økt varmetap til kaldt loft, høyere energibruk og risiko for kondens i konstruksjonen.

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

Potensielle kjøpere anbefales å gjennomgå bygningsdelen før avhending.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i sperre



Eksempel på skade i taktro og for lang spiker

TG 2 Vinduer

Vinduene er i hovedsak av typen to-lags forseglet glass fra 1987. Tre vinduer er tre-lagsglass fra 2020. Det finnes flere vinduer fra byggeår.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Harde pakninger på åpningsvinduer kan medføre trekk.

Beslag under vinduene er ikke trukket forbi vinduene, noe som gir økt risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Utvendig side av karmene er værslitt.

Det er registrert fuktmerker på innsiden av vinduene på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Harde pakninger på åpningsvinduer

Kontroller og bytt pakninger for å sikre tetthet.

Manglende tiltak kan gi trekk og økt varmetap.

Beslag under vinduene er ikke trukket forbi vinduene

Forleng eller skift beslag slik at vann ledes bort fra karm og vegg.

Avviket fører til fare for fuktinntrenging og skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Utvendig side av karmene er værslitt

Skrap, grunne og mal karmene for å hindre fuktopptak.

Uten tiltak kan karmene råtne og miste funksjon.

Fuktmerker på innsiden av vinduene (soverom)

Undersøk årsak (kondens eller lekkasje), utbedre og sikre god ventilasjon.

Risiko for mugg, råte og dårlig innneklima.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og to beiseide balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker på brystningspanelet ved balkongdøren.

Det er treghet i mekanismen på balkongdøren.

Pakningene på balkongdøren er utette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktmerker på brystningspanelet på balkongdørene

Årsaken til fuktmerkene bør undersøkes (lekkasje eller kondens), og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre god tetting og ventilasjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, mugg og skader i konstruksjonen.

Treghet i mekanismen på balkongdøren

Beslag og mekanisme bør smøres og justeres, eventuelt bør slitte deler byttes ut.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til funksjonssvikt og økt slitasje.

Pakningene på balkongdøren er utette

Pakningene bør byttes for å sikre tetthet mot trekk og fukt.

Manglende tiltak medfører risiko for varmetap, trekk og fuktskader i karm og tilstøtende konstruksjon.



Balkongdør fra stuen



Balkongdør på soverommet

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to altaner i boligen. Én altan har adkomst fra stue og bakkenivå, mens den andre har adkomst fra soverom. Altanene er oppført på søyler med ukjent fundamentering. Dekke og bjelkelag er av impregneret trevirke. Rekkverk av malt kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i konstruksjonen. Årsak kan være ustabile fundamenter.

Det er begynnende råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i altankonstruksjonen:

Fundamenter og bærekonstruksjon bør kontrolleres, og eventuelle ustabile fundamenter må utbedres eller stabiliseres for å hindre videre deformasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt skjevhet, redusert bæreevne og potensielt sammenbrudd.

Skadet treverk bør skiftes eller repareres, og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre svekket styrke og økt sikkerhetsrisiko ved bruk av altanen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Altan med adkomst fra soverommet



Altan ved stuen. Skjevheter

INNENDIG

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere mellom 1. etg og krypekjeller av trebjelkelag med stubloft.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert rystelser i gulvet ved tung gange. Årsaken til dette er at etasjeskillet ved oppføringstidspunktet er underdimensjonert i forhold til dagens krav til etasjeskillere.

Etasjeskillet lar seg ikke inspiseres fra undersiden på grunn av stubbloft og delvis isolering med sydde matter. De sydde mattene i krypekjelleren har falt ned flere steder og har derfor ingen isolerende effekt.

Det er målt høydeforskjell på ca. 18 mm ved planhetsmålinger i stue og gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rystelser i gulvet skyldes underdimensjonert etasjeskille, noe som kan gi vedvarende vibrasjoner, knirk og sprekkdannelser, og dermed redusert bokomfort.

Høydeforskjell på ca. 18 mm ved planhetsmålinger i stue og gang gir estetisk ujevnhet og noe redusert gangkomfort/knirk. Ingen strakstiltak er nødvendig, men oppretting kan vurderes ved større innvendig rehabilitering.

Etasjeskillet kan ikke inspiseres fra undersiden, og sydde isolasjonsmatter har falt ned flere steder. Det anbefales å åpne kontrollpunkter der det er praktisk, reetablere isolasjon og sikre fuktforhold i kryperom ved behov. Redusert varmeisolasjon kan føre til økt energibruk samt risiko for kondens, mugg og lukt over tid. Punktet etasjeskille må sees i sammenheng med forhold i krypekjelleren.



Skader på sydde matter under etasjeskillet.

Pipe og ildsted

Pusset elementskorstein med ildsted tilknyttet.
Helslått pipebeslag over yttertaktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjern eller beskytt brennbart materiale slik at avstandskravet på minimum 300 mm til sotluke oppfylles, for å redusere risikoen for brann ved eventuell pipebrann.

Det bør gjennomføres tilstandskontroll av pipen, og rehabilitering eller utskifting vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer, svekket trekk og brannsikkerhetsproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluken er plassert for nær brennbart materiale.

TE 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller med jordgrunn under hele opprinnelig del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren har ikke tilfredsstillende jorddekning. Det er dampsperre mot grunnen på deler av bygningsdelen, men denne er ikke tett, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det er utført målinger av relativ luftfuktighet (RF), temperatur, duggpunkt og vektprosent i treverk. Målinger av RF viser 91,8 % ved 11,4 °C, noe som gir et duggpunkt på 10,1 °C. Dette anses som høy risiko for sopp- og råteskader. Måling av vektprosent i treverk viser 17,1 vektprosent.

På bakgrunn av måleresultatene er det risiko for skader på organisk materiale (treverk) i krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er plastisolasjon (isopor på flere vegger i krypkjelleren. Denne er ikke tilfredsstillende innkledd med brannhemmende materiale.

Rom under terreng er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjelleren bør utbedres med sammenhengende fuktsperre (plast) over hele grunnen med tette skjøter og oppkant, samt fjerning av organisk materiale og komplettering av jorddekning, for å redusere risikoen for fuktskader, mugg, råte og lukt.

Det bør iverksettes strak avfukting og forbedret grunnfuktsikring/ventilasjon, samt oppfølging med logger og kontrollmålinger i fuktig/kald årstid, for å hindre akutt utvikling av sopp og råte i treverk og skader på organiske materialer.

Det anbefales å montere utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypkjelleren, for å redusere risikoen for fuktskader og oppstuvning av fukt med økt kondens- og muggrisiko.

Åpne kontrollpunkter bør etableres, eventuelle muggsoppangrep saneres, og skadet treverk/isolasjon skiftes, for å forhindre at skjulte råteskader sprer seg og svekker konstruksjonen.

Plastisolasjon (isopor) i krypkjeller uten brannhemmende innkledning bør kles med godkjent brannhemmende materiale (f.eks. gips eller annet klassifisert produkt) i henhold til gjeldende krav, for å redusere fare for rask brannspredning og økt risiko for personskafe ved brann. Brann i plastisolasjon skaper raskt mye røyk og giftig gass.

Terrengfallet bør reetableres bort fra grunnmur, nedløp forlenges og drenering vurderes der vann samler seg, for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen og dermed skaderisiko.

Forholdene i krypkjelleren påvirkes av tilstøtende bygningsdeler som drenering, terrengfall og taknedløp, og kan også påvirke overliggende konstruksjoner og innemiljø. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimatet er beregnet ut fra nødvendige tiltak i krypkjelleren. Andre tiltak på tilstøtende deler er ikke belyst her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i trevirke i krypekjelleren.



Oversikt krypekjeller



Oversikt krypekjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Rommet er oppgradert i 2018. Arbeidet er utført av innleid hjelp, men fremstår som ufagmessig. Vår erfaring er at det derfor er knyttet større risiko for at det kan oppstå skader som følge av feil utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

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

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

Veggene må ikke utsettes for vann, da det vil kunne oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksposering.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre monteringen av våtromsplatene og sikre at overganger mellom gulv og vegg er tette, samt vurdere utskifting eller beskyttelse av vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

Ett midlertidig tiltak for å redusere risiko for skader er å montere dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i hele våtsonen, og høydeforskjellen fra slukrist til terskel bør opprettes til minimum 25 mm ved ombygging.

Vurder også tetting med oppkant eller list ved terskel for å redusere risiko for vanninntrengning i tilstøtende rom.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasjer, vannskader og slitasje på tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. På veggene er det baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er laget en utføring på vegg for fremføring av vann til dusj. Denne utføringen har ikke membran på undersiden, og løsningen medfører at tettesjiktet på vegg ikke er tett. Dette medfører risiko for vannsprut til utette deler av konstruksjonen ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføringen på vegg for vannrør til dusj bør utbedres slik at det etableres et helhetlig og tett tettesjikt rundt hele utføringen, inkludert undersiden, eller fjernes og rør føres skjult i membranlag med mansjetter.

Manglende tettesjikt medfører risiko for vanninntrengning til utette deler av konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og muggdannelse over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende fuge i nedkant av baderomsplater

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj mot gulv og vegger.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv og plater med tapet på vegger. Rommet inneholder skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utettheter.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt riktig under klemring. 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 derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er utført fuktsøk, uten funn av negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

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

- Andre tiltak:

Behov for helhetlig oppgradering av tettesjikt – samlet TG 3

Prosjekter og utfør full rehabilitering av våtrommet som tett våtsone etter dagens krav og dokumentasjonspraksis.

Uten helhetlig utbedring øker sannsynlighet for lekkasjer, mugg/råte og følgeskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom



Sluk



Eksempel på utett rørfjennomføring



Fuktmerker i vindu

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår som brukspreget. Avskalling av maling på skap under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør utbedres ved å reparere eller skifte skadet front, samt vurdere overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Avskalling av maling under oppvaskkum kan føre til estetisk forringelse og økt risiko for fuktskader i skapbunn ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet ventileres av ventilator med utblåsing gjennom yttervegg. Tilluft fra resten av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men det anbefales å planlegge utskifting av vannledningene ved oppgradering av våtrom.

Få en fagperson til å kontrollere anlegget og utføre nødvendige tiltak, da aldersrelaterte skader kan oppstå plutselig og medføre lekkasjer med store følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig siden anlegget fungerer i dag, men det bør planlegges utskifting av vann- og avløpsrør ved oppgradering av våtrom. Få en fagperson til å kontrollere anlegget og vurdere tidspunkt for utskifting. Aldersrelaterte skader kan oppstå plutselig og gi lekkasjer med store følgekostnader, da tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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.

Skjultmontert elektriskanlegg med automatsikrede kurser. Den elektriske installasjonen fremstår som underdimensjonert i forhold til dagens forventninger vedrørende el-anlegg i boliger.

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.
1977
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

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

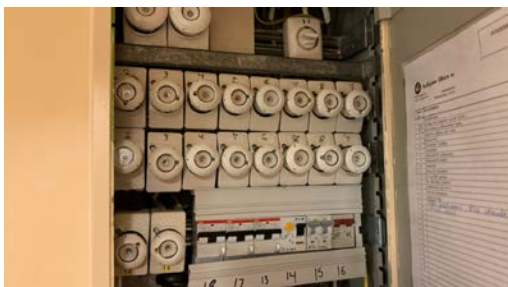
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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 bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at grunnmuren ble behandlet med trekultjære eller lignende for å stoppe kappilærsug. Det er ikke mulig å påvise hvordan denne dreneringen er bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I krypekjelleren er det klare tegn til funksjonssvikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av dreneringen for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av grunnmuren og bedre klimaet i krypekjelleren. Manglende eller sviktende drenering kan føre til økt fuktbelastning, noe som gir risiko for fuktskader, råte, sopp og dårlig innneklima. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig side av grunnmuren er malt. Det er påvist avskalling av maling. Dette gir økt risiko for frostspreng. Innvendig side av grunnmuren er inspisert fra krypekjelleren. Sprekker er påvist, men på nåværende tidspunkt ansees de ikke å være av konstruksjonssvekkende art. På deler av innvendig side av grunnmuren henger det plast. Bak plasten er grunnmuren fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne plast på vegger.
Pusse og male utvendig del av grunnmuren.
Det anbefales å følge utviklingen på sprekke i grunnmuren. Om endringer oppstår må det gjøres tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Fallforhold rundt boligen er begrenset med tanke på preaksepterte løsninger. Potensielle kjøpere må være klar over at terrengforhold må sees i sammenheng med drenerings funksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje med en biloppstillingsplass og innredet hobbyrom.

Bygningen er oppført med ringmur, yttervegger av bindingsverk med stående trepanel. Saltak tekket med metallplater.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/109 m²

Enebolig: 2 Bod, Vindfang, Gang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 St.Hansberget 6 ,9325 BARDUFOSS 136 m ² 1967 5 sov	03-09-2025	2 180 000	2 080 000		2 080 000	14 345
2 Fossmoveien 457 ,9325 BARDUFOSS 101 m ² 1977 2 sov	14-11-2019	1 250 000	1 350 000		1 350 000	13 366
3 Ingeborgveien 10 ,9325 BARDUFOSS 156 m ² 1976 4 sov	22-06-2022	1 500 000	1 950 000		1 950 000	12 500
4 Ole A Rustens vei 6 ,9325 BARDUFOSS 139 m ² 1971 3 sov	13-11-2024	1 650 000	1 720 000		1 720 000	11 781
5 Sundliveien 329 ,9360 BARDU 131 m ² 1952 3 sov		1 100 000				8 029

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

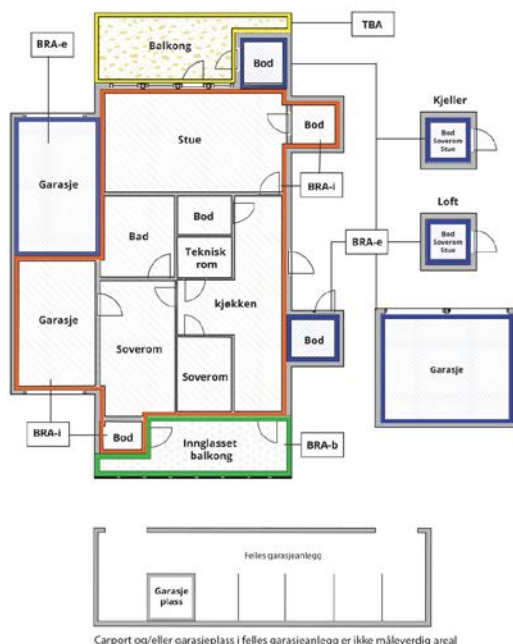
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	8			8	
1. etasje	101			101	20
SUM	109				20
SUM BRA	109				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: BRATAKST er ikke fremlagt tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne tilstandsrapporten. Samsvart mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt. Potensielle kjøpere anbefales å kontrollere dagens bruk opp mot godkjent bruk. Om potensielle kjøpere ikke har kompetanse selv må ekstern hjelp innhentes.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, stue, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	93	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	51	81		0	1119.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossmoveien 457

Hjemmelshaver

Elgjo Geir Ivar Følling, Vollan Ulla Iren Andersen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Dette har som hovedregel at tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i Gul sone med tanke på støy fra flyplassen. Gul sone er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. For ytterligere informasjon om støysone ift. flyplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2025	

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/PN2018>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250179	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulla Iren Andersen Vollan	Geir Ivar Følling Elgjo

Gateadresse	
Fossmoveien 457	

Poststed	Postnr
BARDUFOSS	9325

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1901250179

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fremkommet i tilstandsrapport at det på badet er mangler ved utføring på vegg for fremføring av vann til dusj. Denne utføringen har ikke membran på undersiden, og løsningen medfører at tettesjiktet på vegg ikke er tett. Det ble opprettet reklamasjonssak mot rørleggerfirma (Trond A. Olsen Rør AS, Tlf 902 03 088 og 904 02 119, post@olsenror.no, Sundliveien 2, 325Bardufoss) og delvis utbedret.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad ble strippet ned og bygget opp i 2018. Dokumentasjon på utført arbeid fra rørlegger firma.

Arbeid utført av

Godkjent rørlegger firma, snekkerarbeid av Tomasz Lukasz Sawlan 93 83 99 43

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført inspeksjon og gitt råd om røranlegget etter at vi kjøpte huset i 2020.

Arbeid utført av

Trond A. Olsen Rør AS Tlf 902 03 088 og 904 02 119 post@olsenror.no Sundliveien 2, 9325Bardufoss

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fremkommet i tilstandsrapport at: "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 i krypekjelleren er det klare tegn til funksjonssvikt i dreneringen." Disse forholdene har ikke vært merkbare av oss eller andre beoere i løpet av de siste 6 årene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det fremkommer av tilstandsrapport at: "Grunnmuren har sprekkdannelser men på nåværende tidspunkt ansees de ikke å være av konstruksjonssvekkende art". Dette har ikke vært merkbart av eiere eller leieboere den tiden vi har eid huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifb med oppussing av bod til soverom ble inspeksjonsrør for tidligere oljefyringstank fjernet.

Arbeid utført av

William Sommers Øvre Rosvoll 198, 9322 Karlstad 41 69 22 12

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektriker Kolbjørn Olsen a/s, Industrivegen 33, 9325 Bardufoss, tlf 77 83 03 00 har utført kontroll og lagt opp nye kurser, en til kjøkken og en til vaskerom i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er satt inn 1 nytt vindu i huset og 2 nye vinduer i annekset, 2021

Arbeid utført av

Viking Entreprenør, Grorudvn. 55A, 0976 Oslo. mail@vikingentreprenor.no

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anneks kan benyttes som utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Samtlige tilstandsvurderinger vi kjenner til er beskrevet i vedlagte tilstandsrapport.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen ligger i et område hvor det ifølge norsk geologisk radonkart ikke foreligger sikre målinger, men det ligger nært omgitt av områder med "moderat til lav" fare i alle retninger.

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: 1901250179

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulla Iren Vollan	7081d9dab30ebb71ccb6 456ebef6b46ab70c74b2	16.10.2025 17:21:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ivar Elgjo	18af55b8c3e3ef0ec287ab 42a89c9ab24c5e77f0	16.10.2025 17:19:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250179

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5524 - MÅSELV
Gårdsnummer: 51
Bruksnummer: 81

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.10.2025 kl. 21:25
Produsert av: Sandra Pedersen - 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: SOLTUN
Etableringsdato: 16.12.1974
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 51 / 81	1 119,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		021260	ELGJO GEIR IVAR FØLLING		NANSENVEGEN 33B 9007 TROMSØ	1 / 2
Hjemmelshaver		150558	VOLLAN ULLA IREN ANDERSEN		OVERLEGE MEYERS VEG 21 9013 TROMSØ	1 / 2

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		021260	ELGJO GEIR IVAR FØLLING		NANSENVEGEN 33B 9007 TROMSØ	
Eier registrert hos skattemyndigheten		150558	VOLLAN ULLA IREN ANDERSEN		OVERLEGE MEYERS VEG 21 9013 TROMSØ	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7663537	643413		1 119,2 m2	

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 Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	5524 - 51/81 5418 - 51/81	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	5418 - 51/81 1924 - 51/81	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	16.12.1974					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	1924 - 51/2	-1 123,1		
		Mottaker	1924 - 51/81	1 123,1		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Jordskifte	12.12.2013 6/2014				1924sik 21.03.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1924 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1924 - 51/1	0	
		Berørt	1924 - 51/2	0	
		Berørt	1924 - 51/3	0	
		Berørt	1924 - 51/18	0	
		Berørt	1924 - 51/37	0	
		Berørt	1924 - 51/81	0	
		Berørt	1924 - 51/89	0	
		Berørt	1924 - 51/123	0	
		Berørt	1924 - 51/127	0	
		Berørt	1924 - 51/138	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	22.02.2012				1924sik 22.02.2012
Annen forretningstype	73/2012				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1924 - 51/138	33 415,8	
		Berørt	1924 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1924 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1924 - 51/5	0	
		Berørt	1924 - 51/105	0	
		Berørt	1924 - 51/1	0	
		Berørt	1924 - 51/2	0	
		Berørt	1924 - 51/4	0	
		Berørt	1924 - 51/31	0	
		Berørt	1924 - 51/37	0	
		Berørt	1924 - 51/81	0	
		Berørt	1924 - 51/92	0	
		Berørt	1924 - 51/110	0	
		Berørt	1924 - 51/111	0	
		Berørt	1924 - 51/123	0	
		Berørt	1924 - 51/125	0	
		Berørt	1924 - 51/127	0	
		Berørt	1924 - 51/132	0	
		Berørt	1924 - 51/134	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt Nei
Vegadresse	Fossmoieien	1015	457		Grunnkrets 0203 Fossmoen Stemmekrets: 3 Fagerlidal Kirkesokn: 11030701 Målselv Postnr.område: 9325 BARDUFOSS Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	14 858 326	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	103	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7663532 Øst: 643420	Bruksareal totalt:	103	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 15.05.1977
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	103	0	103	0	0	0

Bruksenheter

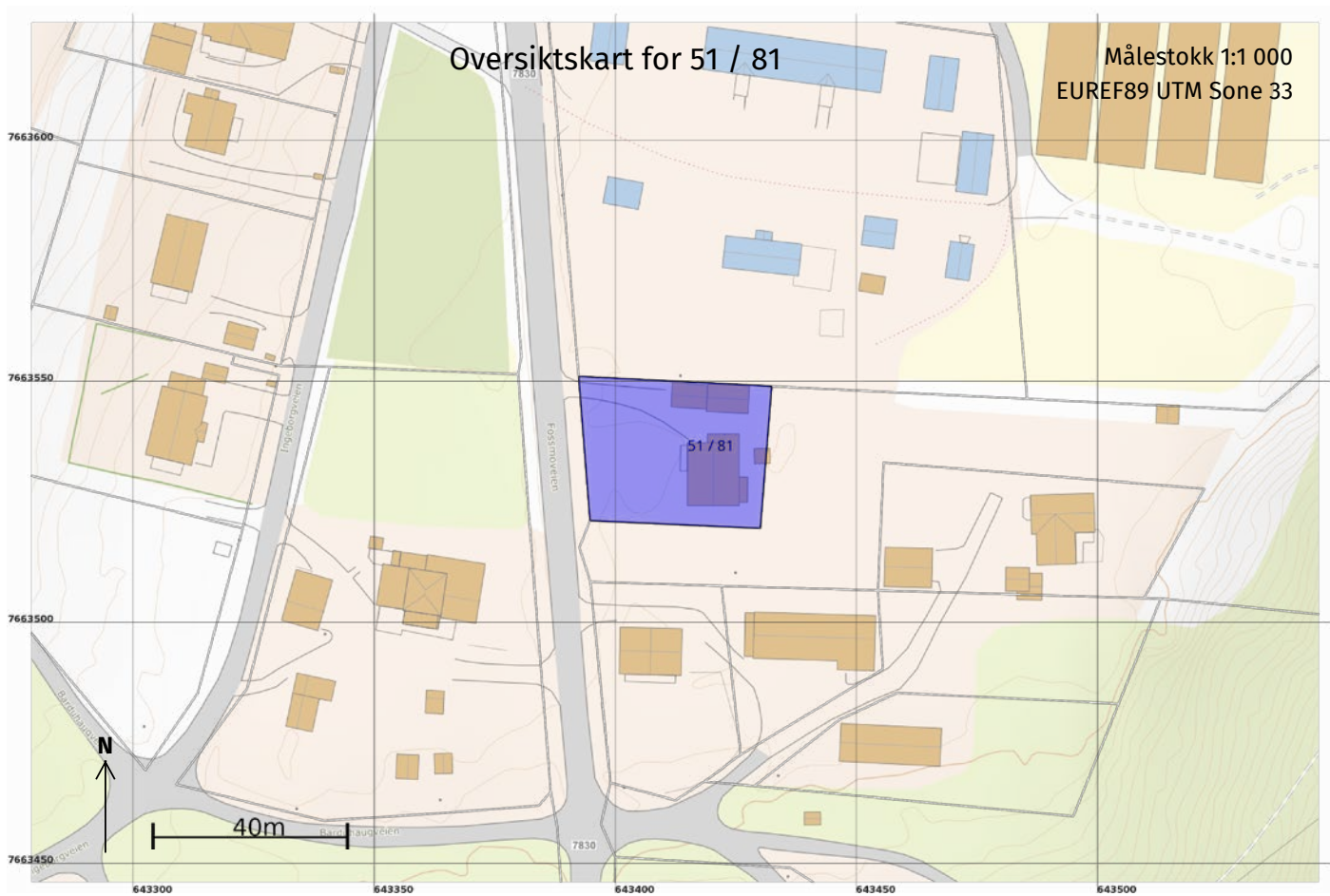
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1015 Fossmoveien 457	H0101	Bolig	103	4	Kjøkken	1	1	51/81
Bygningsnr:	191 380 916	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7663548 Øst: 643420	Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1988		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter

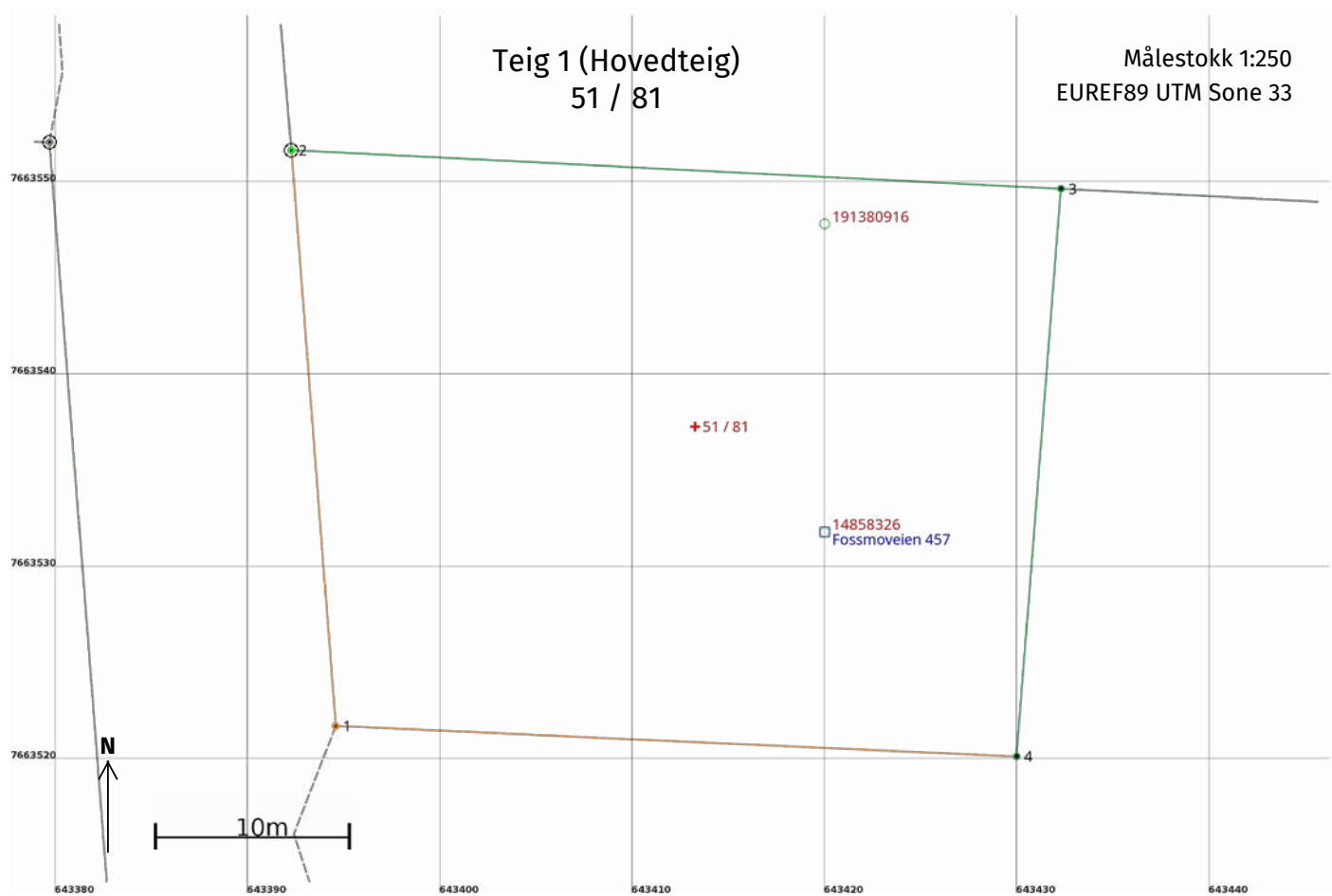
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	51/81



14.10.2025 21:26

Matrikkelbrev for 5524 - 51 / 81

Side 7 av 9



14.10.2025 21:26

Matrikkelbrev for 5524 - 51 / 81

Side 8 av 9

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parsell av Fossum			51	2	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	14.11.74	dato 09.12.74 sa 291/74		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Sverre Fossum		9210 Andselv			
Nåværende eier: Anne Brenne Svendsen		9210 Andselv			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Per Bertheussen		9230 Bekkehaug			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Per Bertheussen		9230 Bekkehaug			

Husbankens snr. N.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig trapp.

Dette arbeid må være fullført innen den frist Husbanken måtte sette.

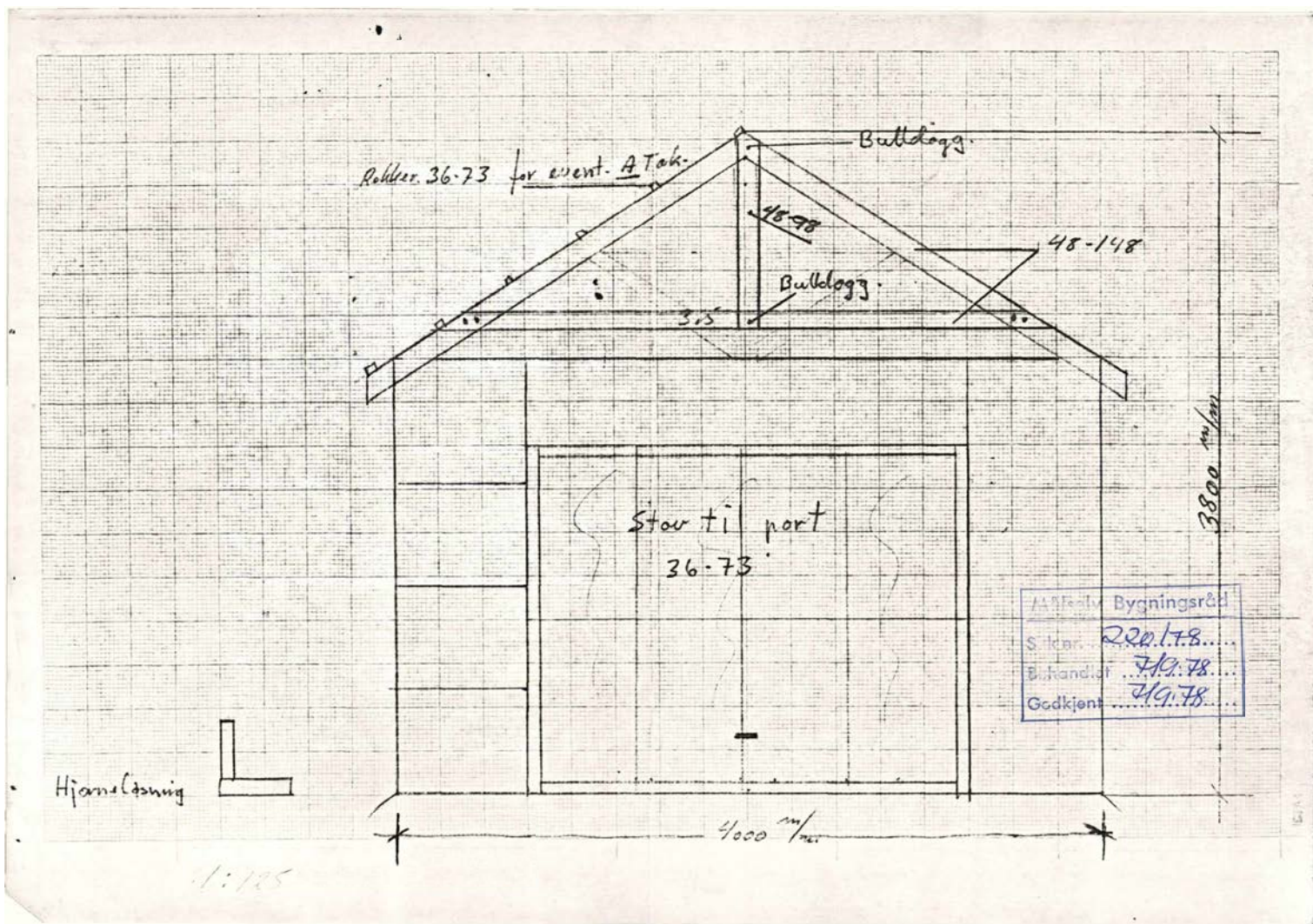
Moen,

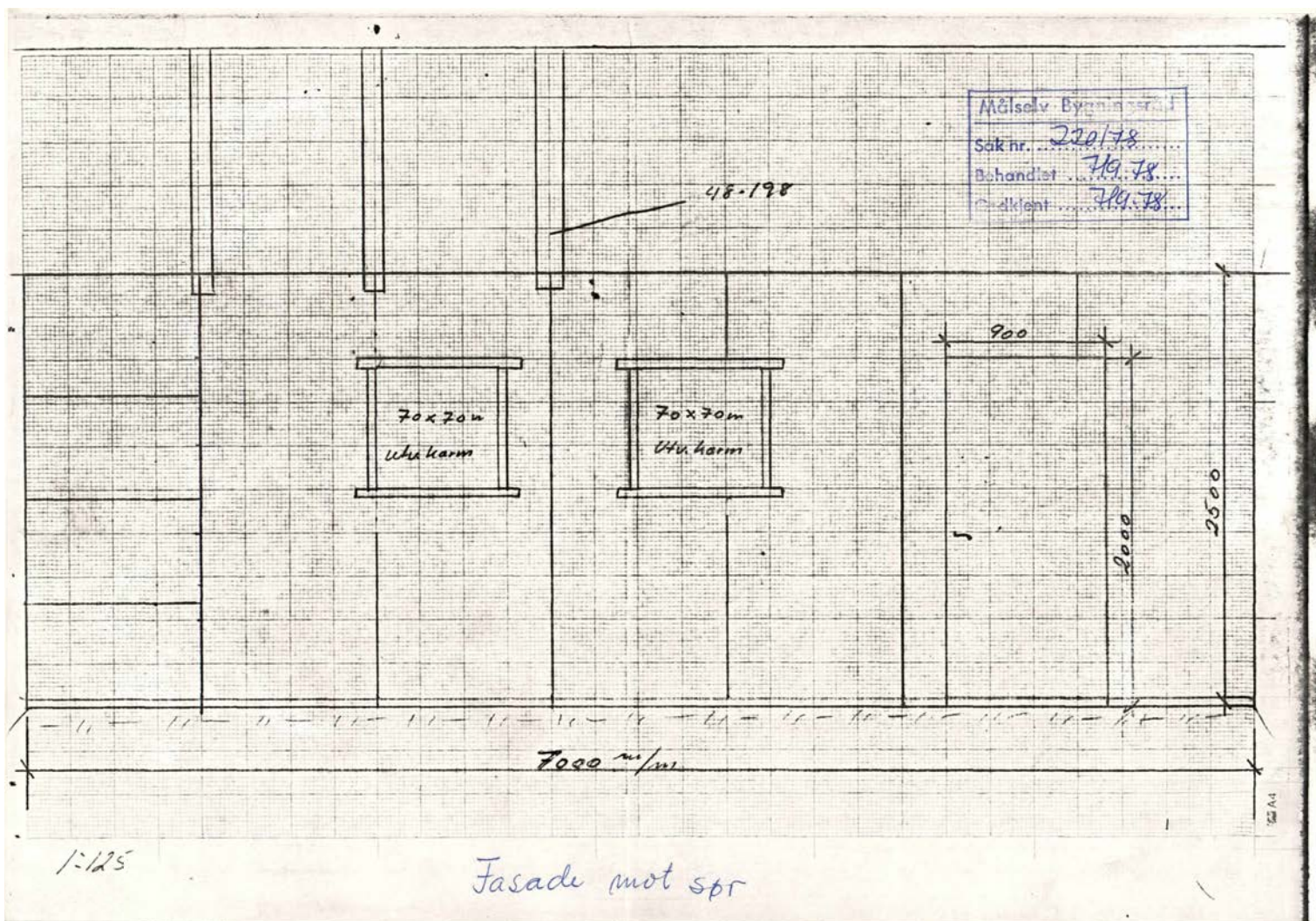
den 26. mai 1977

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ husnema
- ☐
- ☐

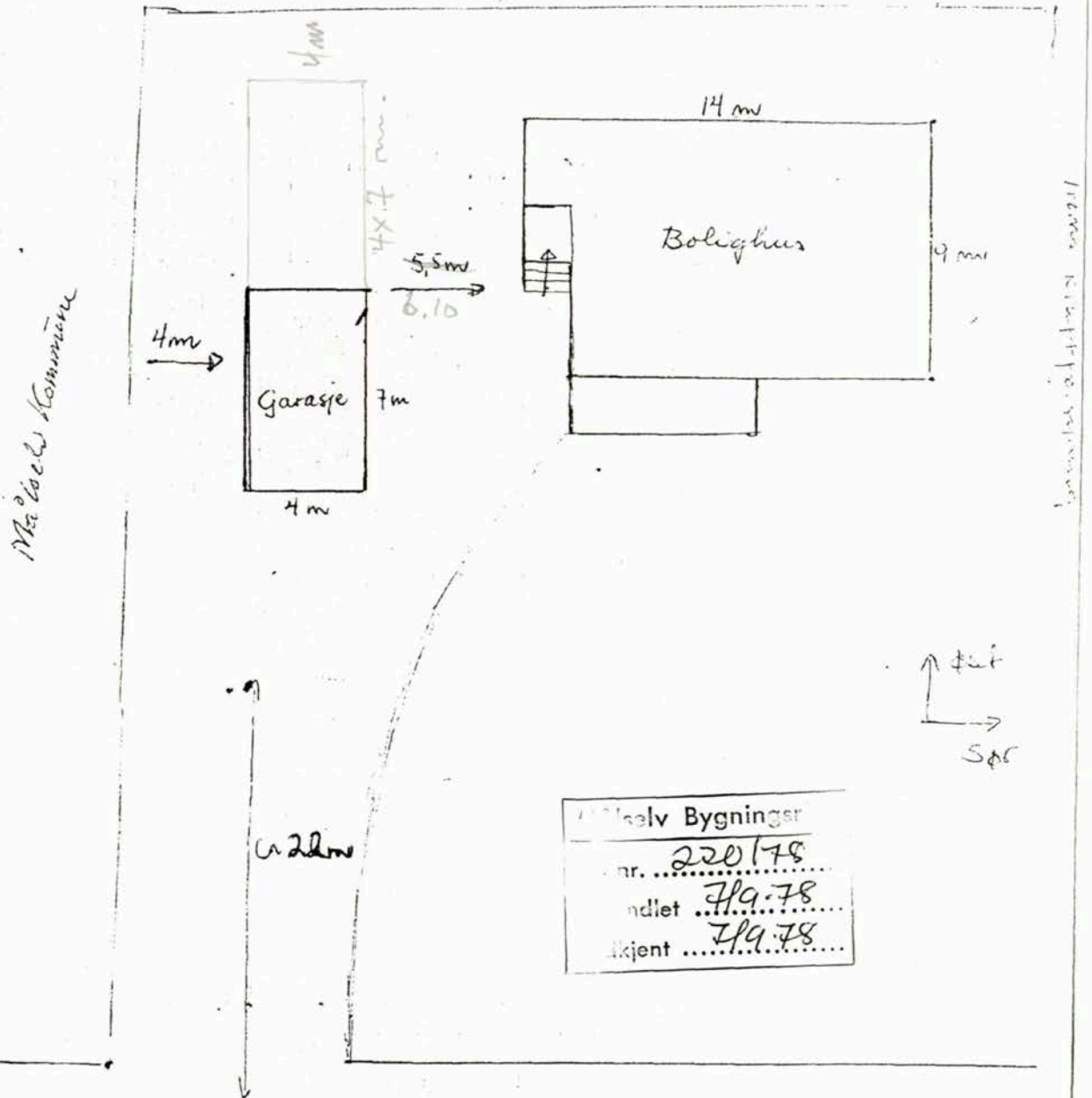
Knut N. N. N.
 bygningssjef
BYGGEKONTROLLEN
I MÅSELV





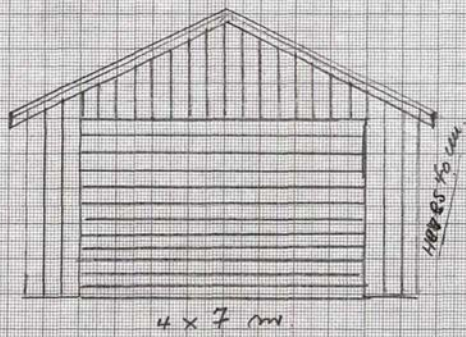
Situasjonsplan

John Fossum

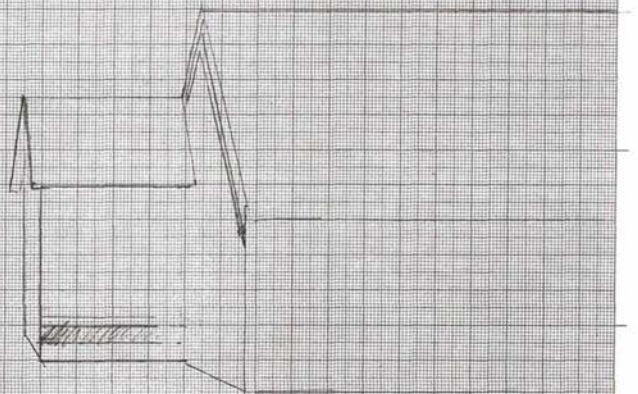


Fylkesveg.

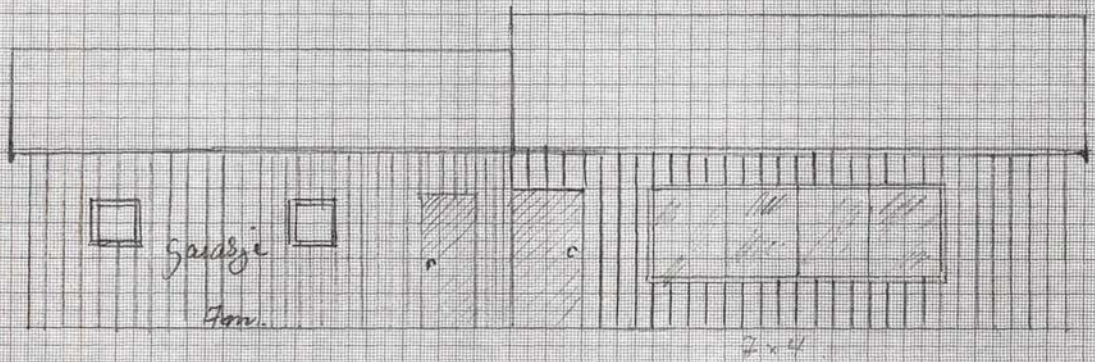
Ole F. Dahl



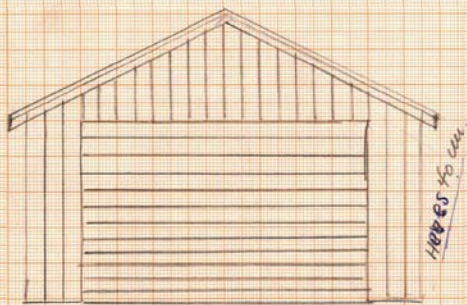
6.10 m. →



Dr. F. Dahl



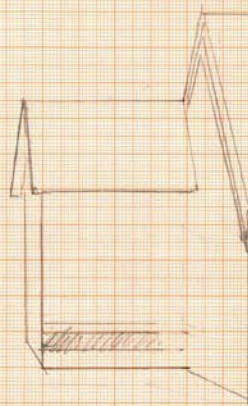
Old F. Dahl



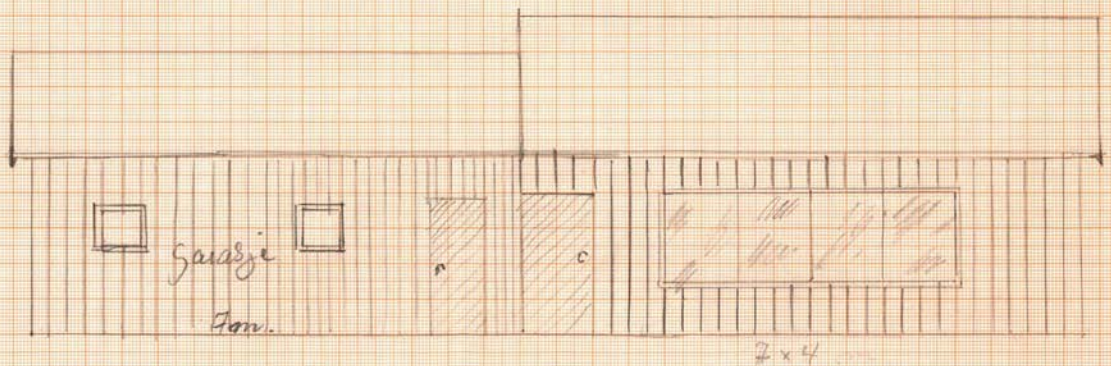
4 x 7 m.

HIPES to wall

6.10 m. →



ok 7 Dähl





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

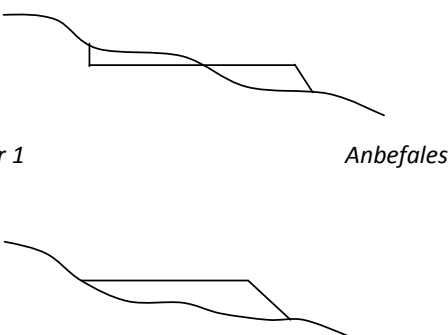
Bestemmelsene i 2.1. gjelder for alle byggeområder. I tillegg kommer generelle bestemmelser gitt i 1.1. samt særskilte bestemmelser for det enkelte underformål 2.1. til 2.10.

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 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
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) Nærmere bestemmelser om naust, kaier osv er oppført i kapitel 7.
a) Fritidsbebyggelse deles inn i to forskjellige klasser. I nye områder for fritidsbebyggelse stilles følgende krav:			b) Definisjon BYA etter TEK 10:
	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	
			– 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

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, Eidbukt</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, Eidbukt	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, Eidbukt	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 kapitel 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>			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										
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												

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

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

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 grønnstrukturuområder

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 <table> <tr> <td>G1</td><td>Målnessodden</td></tr> <tr> <td>G2</td><td>Målnessodden</td></tr> <tr> <td>G3</td><td>Korris</td></tr> <tr> <td>G4</td><td>Gressnes</td></tr> </table>	G1	Målnessodden	G2	Målnessodden	G3	Korris	G4	Gressnes	
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 aldersgrupper, 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 nærtuområder 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 ulempene, 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 kapittel 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 skredfare. 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	
Takelvia 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	
Andslimoen sør	19240059	26.4.2001	delvis	- etablering av en buffersone mellom industriområde og område for offentlig/privat tjenesteyting - "båndlegging" i påvente av "stedsutviklingsprosjektet"
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
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/. 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.
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

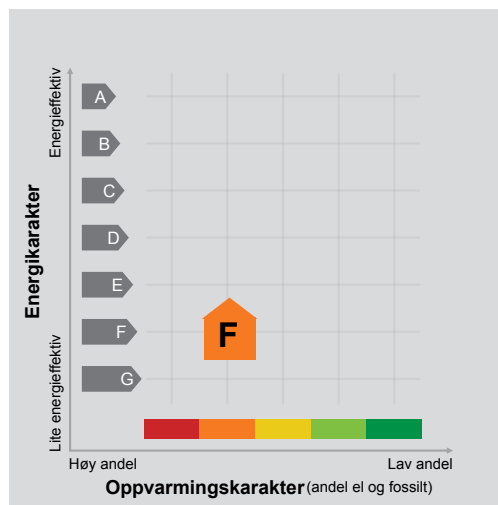
Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

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	Fossmoveien 457
Postnummer	9325
Sted	BARDUFOSS
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14858326
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182970
Dato	22.10.2025



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Fossmoveien 457
9325 BARDUFOSS

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre