



aktiv.

Målsnesveien 2758, 9321 MOEN

Ytterst på odden – egen fjordtomt med båt plass, midnattsol, sjø og snøkledd fjell rett utenfor vinduet.



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 2 390 000,-
Omkostn.:	Kr 78 030,-
Total ink omk.:	Kr 2 468 030,-
Selger:	Erik Helli Lena Nymo Helli
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2004
BRA-i/BRA Total	40/62 kvm
Tomtstr.:	875.4 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 119, bnr. 64
Oppdragsnr.:	1901250125

Ytterst på odden – egen fjordtomt med båt plass, midnattsol, sjø og snøklede fjell.

Beliggenheten er det første man legger merke til: hytta ligger på sin egen eiertomt helt ytterst på Målsnesodden i Troms, med fritt utsyn over Malangsfjorden. Store vindusflater og ekstra takhøyde i stuen gjør at fjorden og fjellene er synlige fra nesten alle rom – inkludert soverommet, der midnattssolen om sommeren skaper en stemning som er vanskelig å beskrive.

Hytta er tilkoblet strøm og bad har servant og dusjkabinett med , toalettrom med VV beholder og forbrenningstoalett og koselig stue med vedovn. Den delvis overbyggede terrassen er godt egnet for uteliv også når det blåser. Det er lagt til rette for helårsvann og vinterbrøyting, noe som gjør hytta er klar for helårsbruk.

Til hytta medfølger båt plass i den nærliggende båthavna – en moderne marina med gangavstand fra hytta. Her er det gode forhold for fiske i fjorden, og Malangsfjorden er kjent for fiske av sjøørret, torsk, sei og kveite.

For de som vil utforske land, finnes det turstier i skog og fjell like utenfor døren. Nærmeste dagligvarehandel og bensinstasjon er ved Olsborg, ca. 30 minutter unna – nært nok for det praktiske, langt nok unna for å gi den roen man er ute etter.

Bardufoss lufthavn ligger ca. 45 minutter unna og har regulære flyforbindelser til Oslo, noe som gjør hytta lett tilgjengelig også for tilreisende gjester eller for deg som bor et annet sted i landet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 36 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

BRA-e: 3 kvm Toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse.

Gjestehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Gjestehus, benyttet som soverom/bod.

Bod/utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod/utedo.

Ikke målbare arealer

I tillegg er det en hems på 22 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i lett skrående terreng bestående av naturtomt. Bebygd med fritidsbolig, gjestehus/bod og bod/utedo.

Beliggenhet

Eiendommen har meget fin og skjermet beliggenhet med svært gode solforhold og havutsikt. Populær tursti fra hytten opp til Varto, som er det høyeste punktet på Målsneshalvøya. Turen er 5 km totalt. Over fjellet kan man følge turstier som går til blant annet Målsnes kai, steinalderboplass og samfunnshuset skansen. Muligheter for å benytte seg av gapahuker på turen. Målsnes har unik vegetasjon og spesielle bergarter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst over gnr./bnr. 119/21, adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Drenering fra 1992. Etasjeskille av trebjelkelag. Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Taktekking av pappshingel. Renner, nedløp og utstyr på taket er av metall. Malte vinduer med to-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stue med impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av ukjent trevirke. Konstruksjonen er fundamentert oppå bakken med betongfundamenter og stein. Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra soverom med impregnert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Rekkverk av impregnert trevirke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler. Elementpipe, vedovn og sotluke. Løs leder opp til hems. Innvendige dører av furu fyllingsdører.

Innhold

Fritidsboligen har stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad i første etasje, toalettrom med adkomst fra utsiden. Fra gang er det adkomst til hems. På eiendommen står det også en bod/utedo og en bod benyttet som gjestehus. Fritidsboligen disponerer i tillegg en båtplass i Målsnes småbåthavn.

Standard

Hytte fra 2004 som oppleves som godt vedlikeholdt og har fine innvendige overflater. Hytta har innlagt strøm og vann, samt forbrenningstoalett og isolert utedo med strøm. Stuen har ekstra takhøyde og store vindusflater som gir en god romfølelse og gir mye lysinnslipp. Fra stuen er det også utgang til delvis overbygd platt, platten går rundt to sider av hytta. Fra den ekstra stuen/soverommet er det egen platting hvor man kan sitte ute å nyte midnattssolen. Hytta inneholder blant annet to soverom og hems. Stor stue med plass til ønsket møblering som spisegruppe i tilknytning til kjøkken og sofagruppe. På eiendommen står det også et gjestehus som kan benyttes som ekstra soverom eller oppbevaring.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til komfyr og et lite kjøleskap, kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har panel på veggene, på gulvet er det malt furu og i taket er det panel. Rommet er innredet med servant og dusjkabinett, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Toalettrommet har panel på veggene, malt furugulv og i taket er det panel. Rommet er innredet med servant og forbrenningstoalett.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Solforhold

Svært gode solforhold. Midnattssol på sommeren.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

- Det medfølger 3,5 meter bred båtplass med nr. 15 i Målsnes småbåthavn. Årsavgift er kr. 6.500,- per år. Ved båthavna er det gode parkeringsforhold og støpt utslippsrampe.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 59.750,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 2 924 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendomsskatt fritidsbolig og renovasjonsgebyr botid 0-2 mnd.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi forsøkt innhentet, men ikke mottatt p.t.

Tilbud om 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 119, bruksnummer 64 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:

5524/119/64:

06.11.1926 - Dokumentnr: 900124 - Erklæring/avtale

LEIEAVTALE

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver JOHNSEN OLE

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1941 - Dokumentnr: 400154 - Utskifting

Grensegangssak

mellom gnr. 1 i Målselv og gnr. 34 og 35

i Malangen

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1963 - Dokumentnr: 400113 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:29

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1965 - Dokumentnr: 401157 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:31

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1965 - Dokumentnr: 401158 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:32

Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1966 - Dokumentnr: 403307 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:35

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1968 - Dokumentnr: 400879 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:30

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om fiskerett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1971 - Dokumentnr: 404340 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:29
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 119 bnr 38
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 401764 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:41
Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 401765 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:42
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1976 - Dokumentnr: 401916 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:43
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1991 - Dokumentnr: 5572 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:51
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 559274 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5524 Gnr:120 Bnr:27
Overført fra: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2025 - Dokumentnr: 738007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

27.06.2025 - Dokumentnr: 738009 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5524 Gnr:119 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt ferdigattest datert 18.07.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.07.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra felles grunnboret brønn på sommeren, og avløp via synkekum. Adkomst via privat vei som er sikret via tinglyste rettigheter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende utleie, og det er ingen registrerte boenheter i boligen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

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

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

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 finansinstitusjo

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til kr. 69.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 82.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen

Advokatfullmektig

tine.fredriksen@aktiv.no

Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

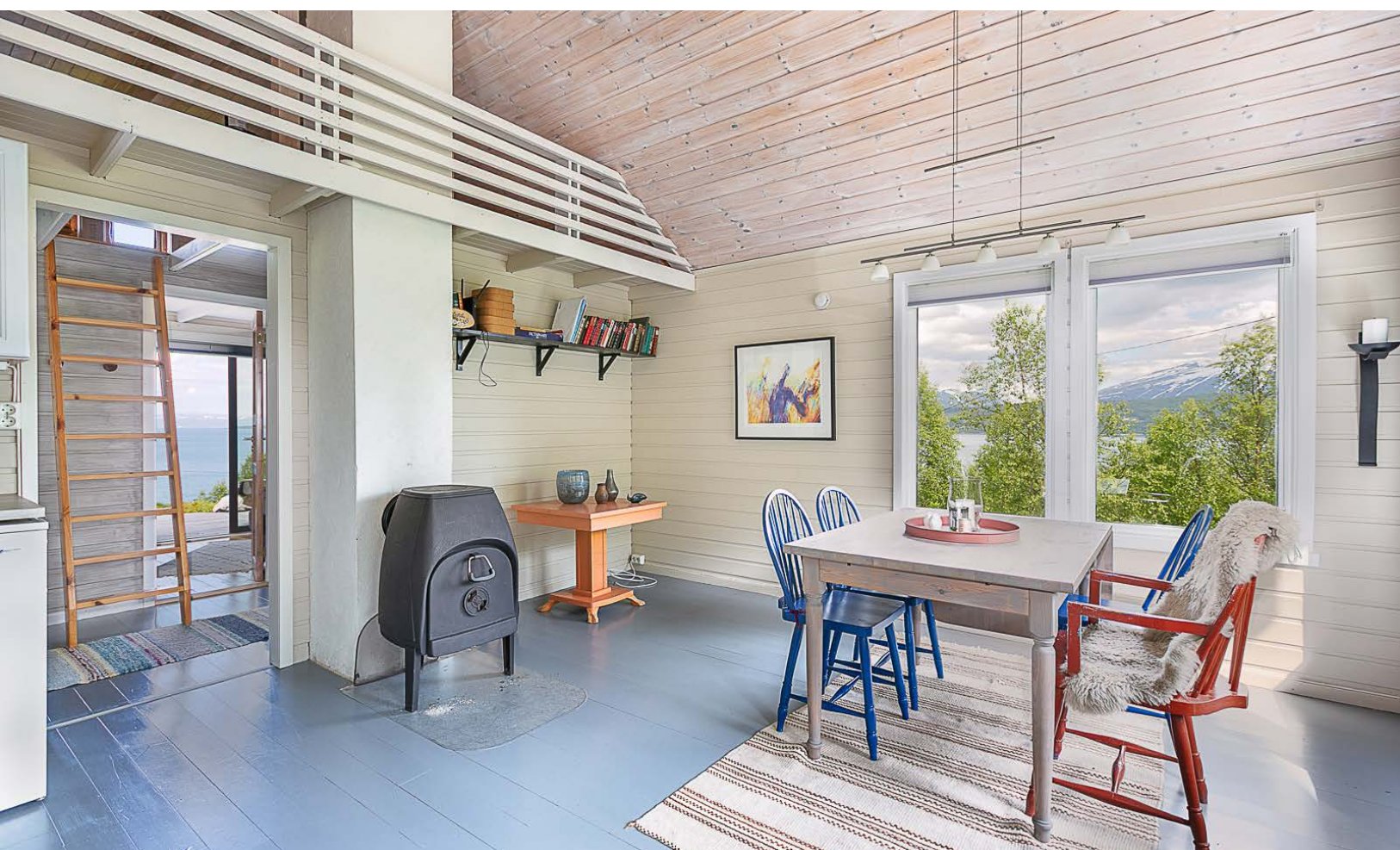
Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

21.04.2026









© Robert Rudnik Fototjenester







© Rudnik Fototjenester



© Rudnik Fototjenester



© Rt Rüdrik Fotoljenester



© Rt Rüdrik Fotoljenester









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Målsnesveien 2758, 9321 MOEN
 MÅLSELV kommune
 # gnr. 119, bnr. 64

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 20060-1906

Referansenummer: RA2737

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



**BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VÆRDIER

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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Medansvarlig

Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra taknivå. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren på soverommet er montert i 2019. Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av ukjent trevirke. Konstruksjonen er fundamentert opp på bakken med betongfundamenter og stein. Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av impregneret trevirke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har løs leder opp til himsen. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har panel på veggene, malt furu på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder servant og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har panel på veggene, malt furugulv og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant og forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på toalettrommet. Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpeninstallasjon.

Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1992. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen ligger i lett skrånede terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

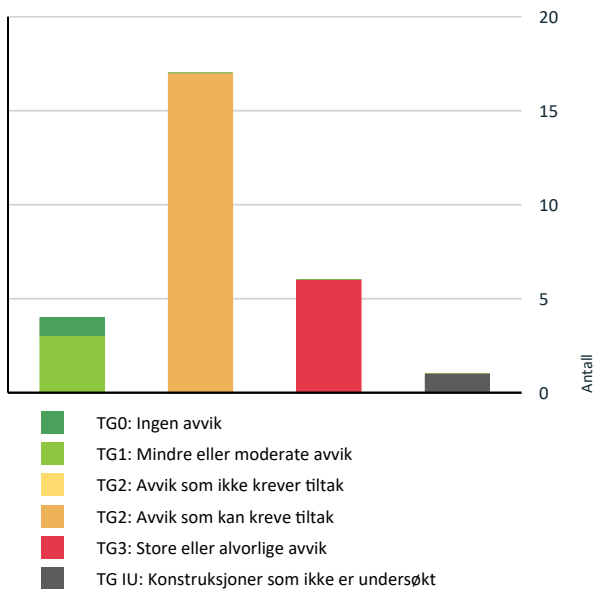
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen godkjente bygningstegninger, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygninger på eiendom (119/64) i system. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

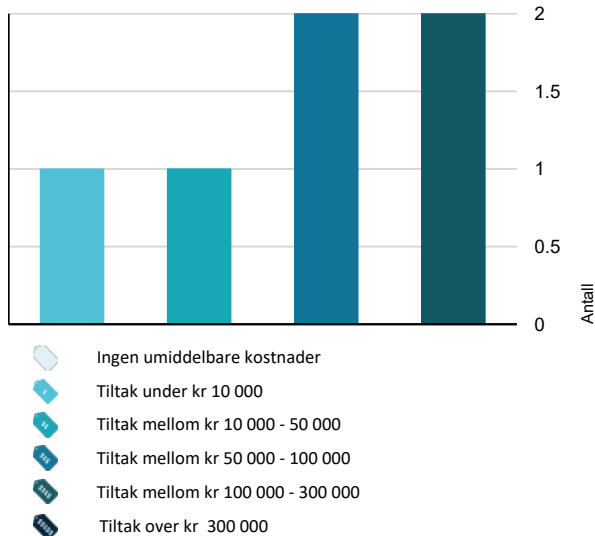
Sammendrag av boligens tilstand

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

BRATAKST, ved taksfullmektig Tom Christer solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Erik Helli å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Målsnesveien 2758. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er taksfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovliggheit. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 13°C på befaringdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var til ikke stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

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.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er ikke montert snøfanger hvor folk kan ferdes. Det er påvist frostsprengning på takrennenedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Rekkverk er for lavt ift. regelverket på oppføringstidspunktet. Det er ikke montert rekkverk på framsiden hvor det ikke er trapp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpeninstallasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Røykvarsler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

På baksiden av boligen er det relativt flatt område, det er fall mot grunnmuren fra under altanen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er ikke tettesjikt/membran på vegger og gulv på badet.

Sluk er plassert under dusjkabinett, ved inspeksjon av sluk er det påvist at den er montert på gulvet uten tettesjikt/membran.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er påvist tegn til lekkasje fra avløpet til dusjkabinettet.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflooming av vann til andre rom.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Dampsperreren er ikke tett rundt pipen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ved inspeksjon av taktekingen har jeg påvist at det er lappet rundt røret til toalettet, det er spikret åpent på pappshingelen samt at det ser ut til at det er svikt i fugemassen mellom røret og pappshingelen. Det er sprekker i pappshingelen på mønet.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er avvik:

Det er påvist at vinduet i stuen tar i karm ved åpning og lukking. Omrammingen (utvendig listing) ligger utenpå kledningen slik at det er åpent mellom profilene i kledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ved inspeksjon av utvendige dører har jeg påvist at balkongdøren i stuen er treg på hengslene. Det ene feltet på balkongdøren fra soverommet tar i karmen ved åpning og lukking. Omrammingen (utvendig listing) ligger utenpå kledningen slik at det er åpent mellom profilene i kledningen.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken står på rom med sluk, gulvet er av malt furu slik at ved en lekkasje fra varmtvannstanken kan det oppstå skader på gulvet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke montert utvendig fuktsikring, dette øker risikoen for fukttilgang til krypekjelleren.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det er svikt i fugemassen mellom benkeplaten og veggen samt at kantlisten er litt løs på ene siden.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist saltutslag på grunnmuren, dette tyder på at det er fukttilgang til krypkjelleren.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utett mellom ventilatoren og ventilatorslangen.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Ved inspeksjon av innvendige dører er det påvist at dører tar i karm ved åpning og lukking.

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det er ikke ventilasjon på ene soverommet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

2019	Lagt inn sommervann.	Eier opplyser om at han har lagt inn vann på boligen.
2019	Byttet EI-anlegg.	Eieren opplyser om at han har byttet alt elektriske i boligen. Det foreligger to samsvarserklæringer fra Kolbjørn Olsen AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Ved inspeksjon av taktekingen har jeg påvist at det er lappet rundt røret til toalettet, det er spikret åpent på pappshingelen samt at det ser ut til at det er svikt i fugemassen mellom røret og pappshingelen. Det er sprekker i pappshingelen på mønet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensene av skadene og alderen på taktekingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett takteking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.



Spikret åpent og svikt i fugemassen.



Sprekker i tekkingen.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er ikke montert snøfanger hvor folk kan ferdes.

Det er påvist frostsprengning på takrennedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Kledningen er ikke ventilert.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Dampsperrer er ikke tett rundt pipen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales at dampsperre rundt pipen utbedres. Utett dampsperre fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner.



Dampsperran rundt pipen.



Dampsperran rundt pipen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er påvist at vinduet i stuen tar i karm ved åpning og lukking. Omrammingen (utvendig listing) ligger utenpå kledningen slik at det er åpent mellom profilene i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet må justeres.

Avviket med omrammingene gir risiko for fuktinntrenging til skjulte konstruksjoner.



Omramming rundt vinduer.



Åpninger i omrammingen.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren på soverommet er montert i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av utvendige dører har jeg påvist at balkongdøren i stuen er treg på hengslene. Det ene feltet på balkongdøren fra soverommet tar i karmen ved åpning og lukking. Omrammingen (utvendig listing) ligger utenpå kledningen slik at det er åpent mellom profilene i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det må regnes med vedlikehold i form av smøring av hengsler og justering av dør. Avviket med omrammingene gir risiko for fuktinntrenging til skjulte konstruksjoner.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av ukjent trevirke.

Konstruksjonen er fundamentert oppå bakken med betongfundamenter og stein.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av impregneret trevirke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt ift. regelverket på oppføringstidspunktet. Det er ikke montert rekkverk på framsiden hvor det ikke er trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Jeg anbefaler at altaner og rekkverk behandles for å forlenge levetiden. Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk på deler av altanen.



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Altanen er værslitt.



Rekkverkshøyden.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av malt furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

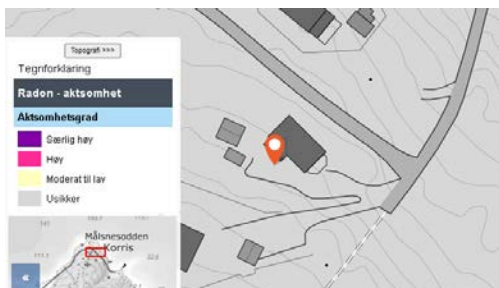
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Radon aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Sprekke i ildfast stein i ovnen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av krypkjeller er det påvist saltutslag på grunnmuren, dette tyder på at det er fukttilgang til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Jeg anbefaler at det monteres utvendig fuktsikring på muren og at terrenget justeres på utsiden.



Saltutslag

Innvendige trapper

Boligen har løs leder opp til hemsene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av innvendige dører er det påvist at dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres. Konsekvensen er økt slitasje på dører og karm.



Eksempel på dør som tar i karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har panel på veggene, malt furu på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder servant og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke tettesjikt/membran på vegger og gulv på badet.

Sluk er plassert under dusjkabinett, ved inspeksjon av sluk er det er påvist at den er montert på gulvet uten tettesjikt/membran.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er påvist tegn til lekkasje fra avløpet til dusjkabinettet.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utfloiming av vann til andre rom.

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

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

Konsekvens/tiltak

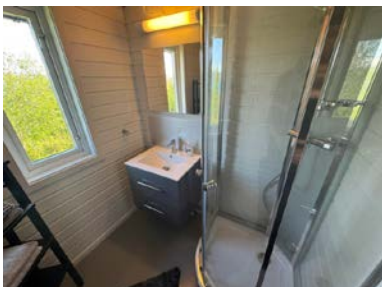
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets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

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet kan variere avhengig av standard og materialvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badet.



Sluk.



Tegn til drypplekkasje fra dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det er svikt i fugemassen mellom benkeplaten og veggen samt at kantlisten er litt løs på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utett fuger og kantlist kan føre til fuktsvelling i benkeplaten ved vannpåkjenning. Den må regnes med noe vedlikehold av kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredningen.



Svikt i fugemassen mellom benkeplaten og veggen.



Løst kantlist.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er utett mellom ventilatoren og ventilatorslangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgangen mellom ventilatoren og slangen må utbedres.

Uten tilstrekkelig avtrekk kan fett, røyk og lukt fra matlagingen hope seg opp på kjøkkenet.



Utett mellom slagen og ventilatoren.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har panel på veggene, malt furugulv og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant og forbrenningstoalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

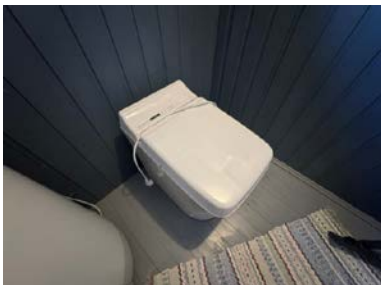
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

ETASJE > TOALETTRROM

Teknisk anlegg

Forbrenningstoalett



Forbrenningstoalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Servanten på toalettrommet er kun tilkoblet kaldt vann.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Tilkoblinger på servanten til badet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilasjon på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på toalettrommet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken står på rom med sluk, gulvet er av malt furu slik at ved en lekkasje fra varmtvannstanken kan det oppstå skader på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Jeg anbefaler å montere rør fra tappestussen til sluken eventuelt en lekkasjestopper.

Konsekvensen av ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken er risiko for skader på gulv og skjulte konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Sluk ved varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpeninstallasjon.

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.

2019 Eieren opplyser om at det alt av det elektriske anlegget er byttet.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger to samsvarserklæring fra Kolbjørn Olsen AS datert 25.06.2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 påvist løs ledning på badet og en løs stikk i stuen. 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 uheldig 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning på badet.



Løs stikkontakt på veggen.



Sikringskapet.

🚨 TG 3 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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarsler.

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

Ja Det er ikke håndslukker i boligen.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

3. **Ja Røykvarsleren ligger løs på hemsen, denne skal monteres i tak.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsleren

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert utvendig fuktsikring, dette øker risikoen for fukttilgang til krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Utvendig fuktsikring må utbedres for å redusere fukttilgangen til grunnmuren.

Uten tilstrekkelig fuktsikring kan vann trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til høyt fuktnivå i krypekjelleren. Dette kan resultere i muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen.

Det må sikres riktig terrengforhold for å redusere vannpåkjenning mot drenering.



Det er ikke mulig å påvise utvendig fuktsikring på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren. Vann som trenger inn i sprekkekanaler kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkekanalene og kan føre til ytterligere skader.

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



Riss i grunnmuren.



Riss i grunnmuren.

Terrenghold

Boligen ligger i lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

På baksiden av boligen er det relativt flatt område, det er fall mot grunnmuren fra under altanen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fall mot grunnmuren.



Fall mot grunnmuren.



Terrenget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Bod/utedo



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/40 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Hems

Andre bygg: Bod, Bod/utedo
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	2 924
--------------------------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 000
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 800 000
---	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000
--------------------------------	------------	---------------

Bod/utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Bod/utedo	Kr.	20 000
--------------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 880 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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

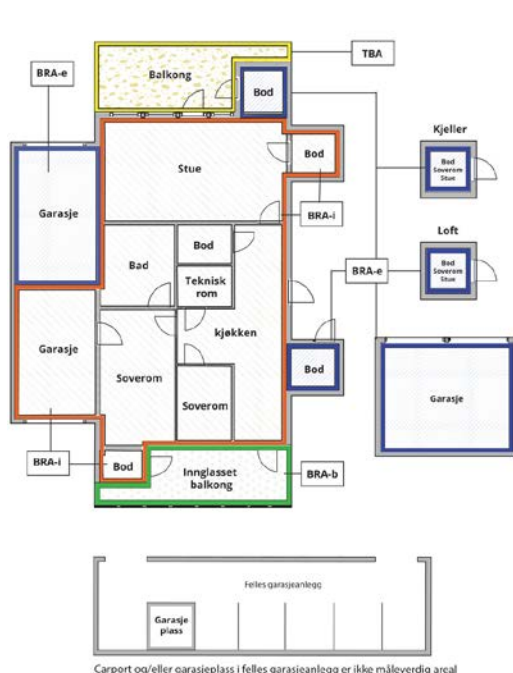
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	40	3		43	36		43
Hems						22	22
SUM	40	3			36	22	65
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad	Toalettrom	
Hems	Hems		

Kommentar

Hemsen er ikke måleverdig, (ALH) er hele hemsen.
Takhøyden under hemsen er ca 2.12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen godkjente bygningstegninger, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for eksisterende bygninger på eiendom (119/64) i system. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Bod/utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	43	0
Bod	0	0
Bod/utedo	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	119	64		0	875.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Målsnesveien 2758

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Målsnesveien ligger i Moen i Målselv kommune, i Troms fylke i Nord-Norge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles grunnboret brønn på sommeren.

Tilknytning avløp

Eieren opplyser om at det er synkekum.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger flere servitutter på denne eiendommen, se grunnboken for registrerte servitutter. Etter digitale kart ligger annekset over tomtegrensene, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	90955144			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	25.06.2025		Gjennomgått	59	Nei
Samsvarserklæring Kolbjørn Olsen AS	25.06.2019		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet 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/RA2737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lena Nymo Helli

Erik Helli

Boligen

Målsnesveien 2758

9321 Moen

5524-119/64/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rør og Renovering

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett og lagt inn vann. Stoppekran og utvendig tappepunkt. Isolert med med varmekabler og klargjort for helårsvann.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomføring av luftehatt for Cinderella.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Luftekanal fra bod

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervsifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Kolbjørn Olsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nye kabling innvendig /utvendig.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5524 - MÅSELV
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 64

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.07.2025 kl. 12:14
Produsert av: Marta Mlodzianowska -
Attestert av: Måselv 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:
Etableringsdato: 27.06.2025
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 119 / 64	875,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310157	HELLI ERIK		ØRRETVEIEN 13 1481 HAGAN	1 / 2
Hjemmelshaver		250369	HELLI LENA NYMO		ØRRETVEIEN 13 1481 HAGAN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7698093	640095		875,4 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
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.06.2025	Tinglyst		01.07.2025	martmlod 11.06.2025
Oppmålingsforretning	24/2564	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	5524 - 119/21		-875,4
		Mottaker	5524 - 119/64		875,4
		Berørt	5524 - 119/3		0
		Berørt	5524 - 119/51		0
		Berørt	5524 - 120/1		0

Landmålnummer	Navn
000415	MARTA MLODZIANOWSKA

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Målsnesveien	1166	2758		Grunnkrets	0113 Målsnes	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	2 Moen	
			7698096	640095	Kirkesokn:	11030701 Målselv	
					Postnr.område:	9321 MOEN	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 526 068
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7698097 Øst: 640099
 Bygningsendringstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 44
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 44
 Bruksareal totalt: 44
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

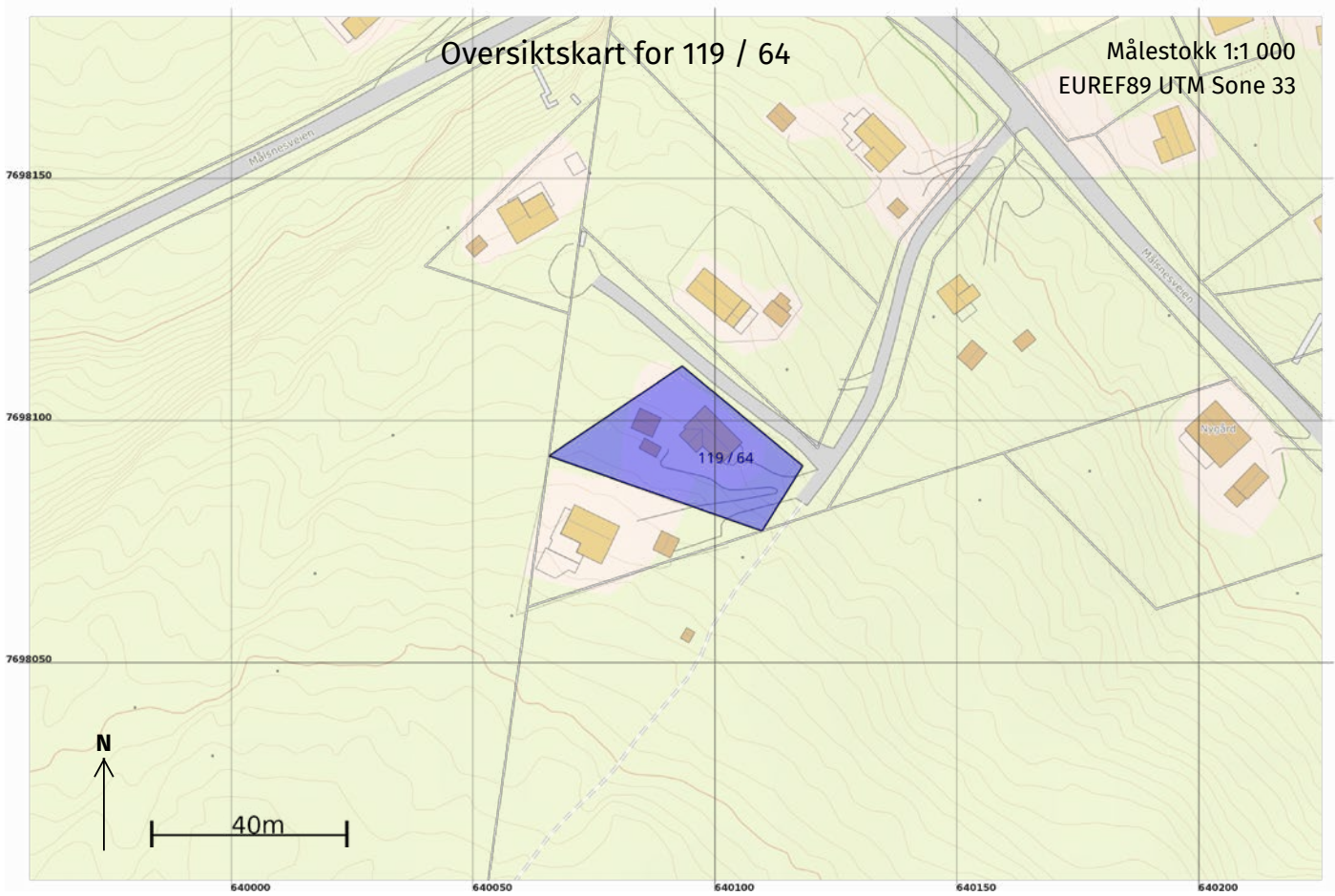
Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 19.01.2004
 Igangsettingstillatelse: 20.01.2004
 Tatt i bruk: 01.01.2016
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
1166 Målsnesveien 2758	H0101	Fritidsbolig	44	1	Kjøkken	1	1	119/64		

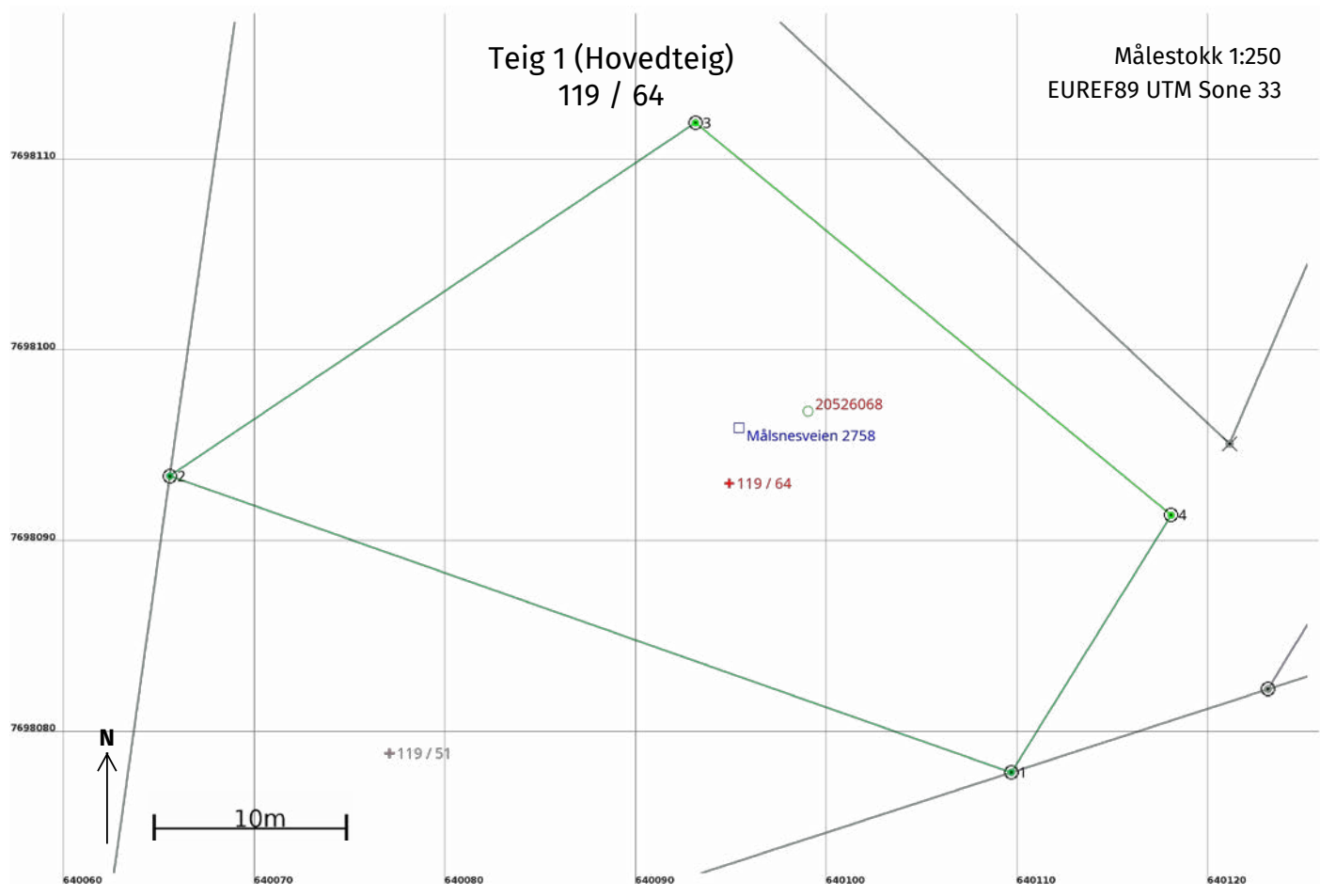
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver		VEINES SISSEL		ELVERUMSVEGEN 9360 BARDU						



01.07.2025 12:14

Matrikelbrev for 5524 - 119 / 64

Side 5 av 7



01.07.2025 12:14

Matrikelbrev for 5524 - 119 / 64

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 875,4

Arealmerknad:

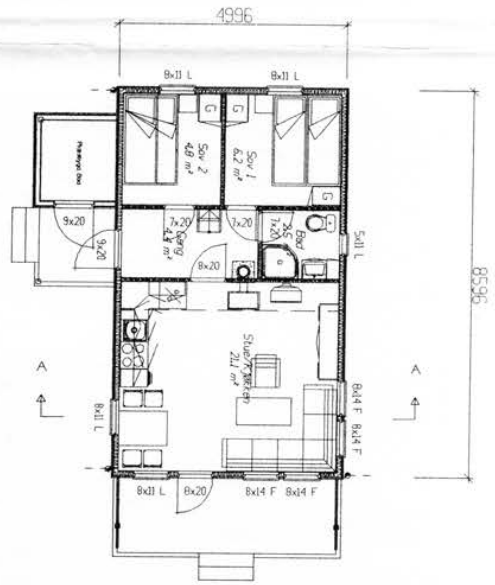
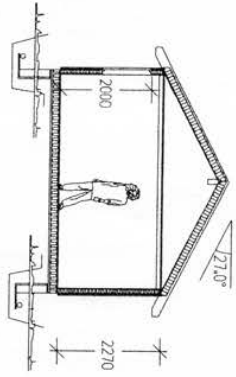
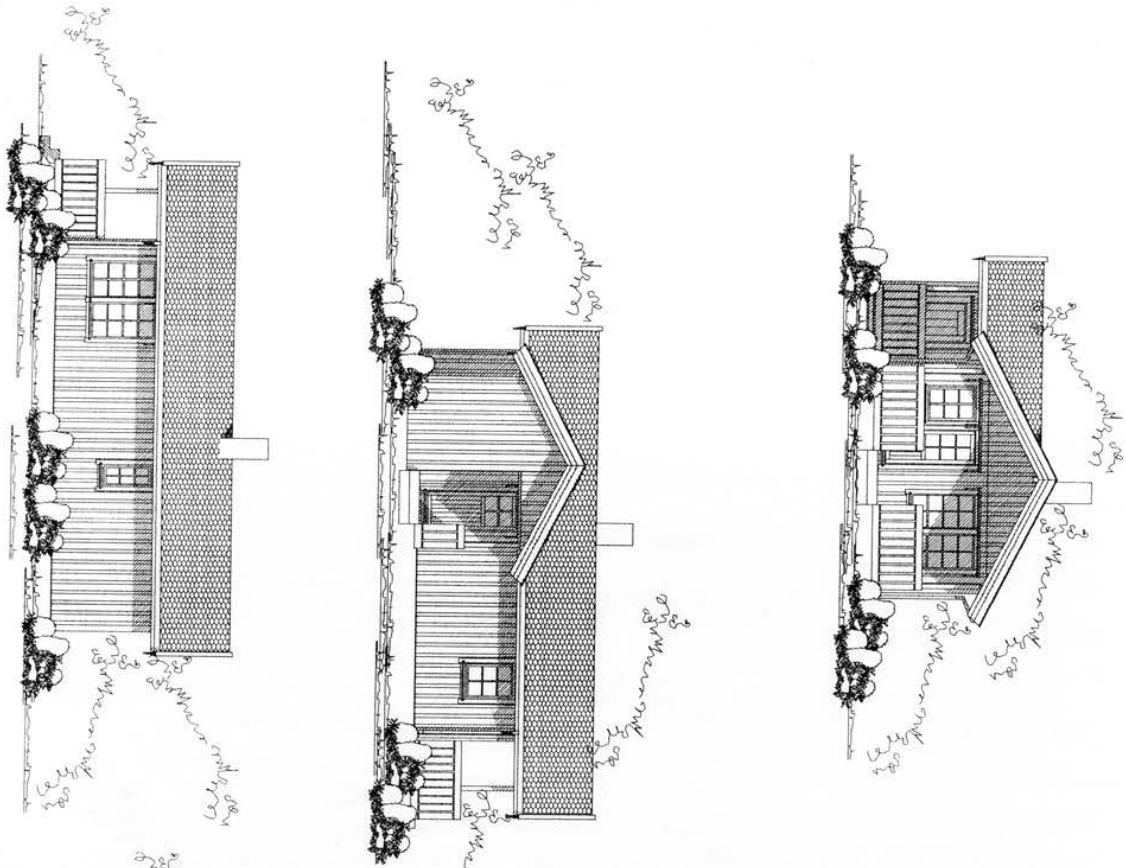
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7698093 Øst: 640095

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7698078,09	640109,66	46,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7698093,61	640065,57	33,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	7698112,11	640093,11	32,30	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	7698091,57	640118,03	15,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

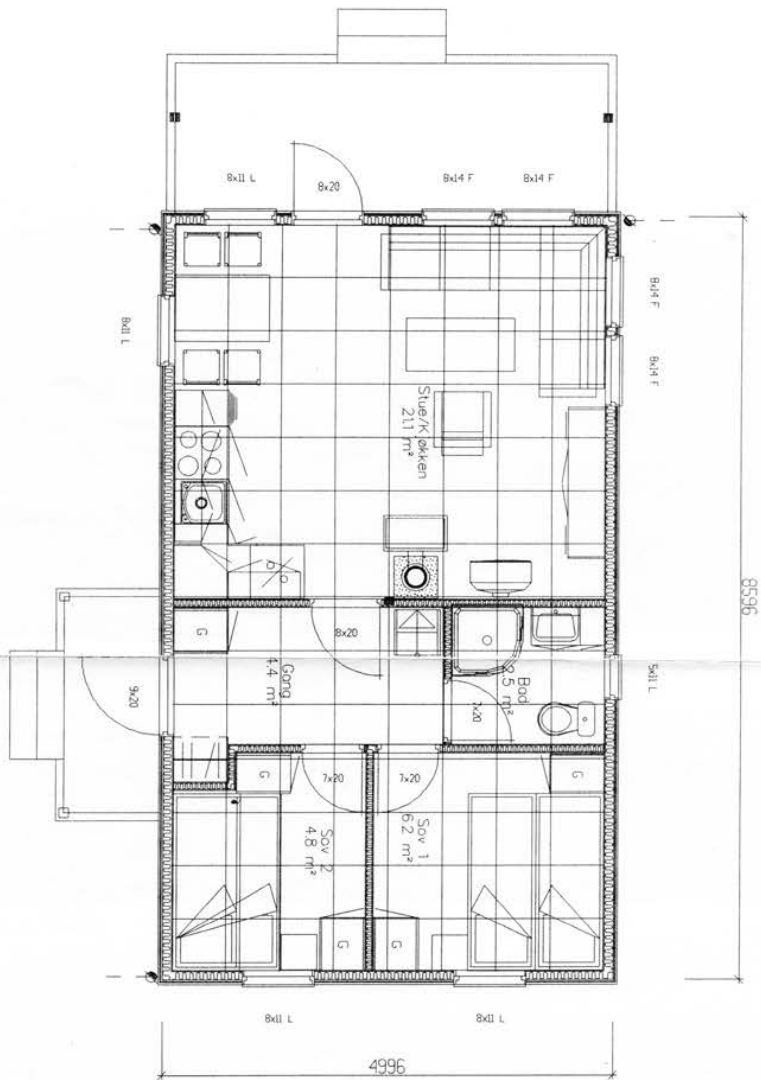


RANA-HYTTE

8607 Mo i Rana
 Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
 www.ranahytta.no

Pro: 3211	002	Endret gang, pipe og Inngangsparti		07.06.04	roda
Tegn: 501	001	Speilvendt		29.09.03	pie
Må: 1: 100	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Tegn: pie	Modell: Duva revidert		Tegning: Plan, Snitt, Fasader		
Dato: 23.09.03	Byggherre: Sissel og Ronald Veines		Kommune: Målselv		
Byggeplass:					

TEGNINGEN ER IKKE HJELP ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UFFØRELSE AV ARBEID SOM RANA HYTTA AS IKKE MEDVIRKER I



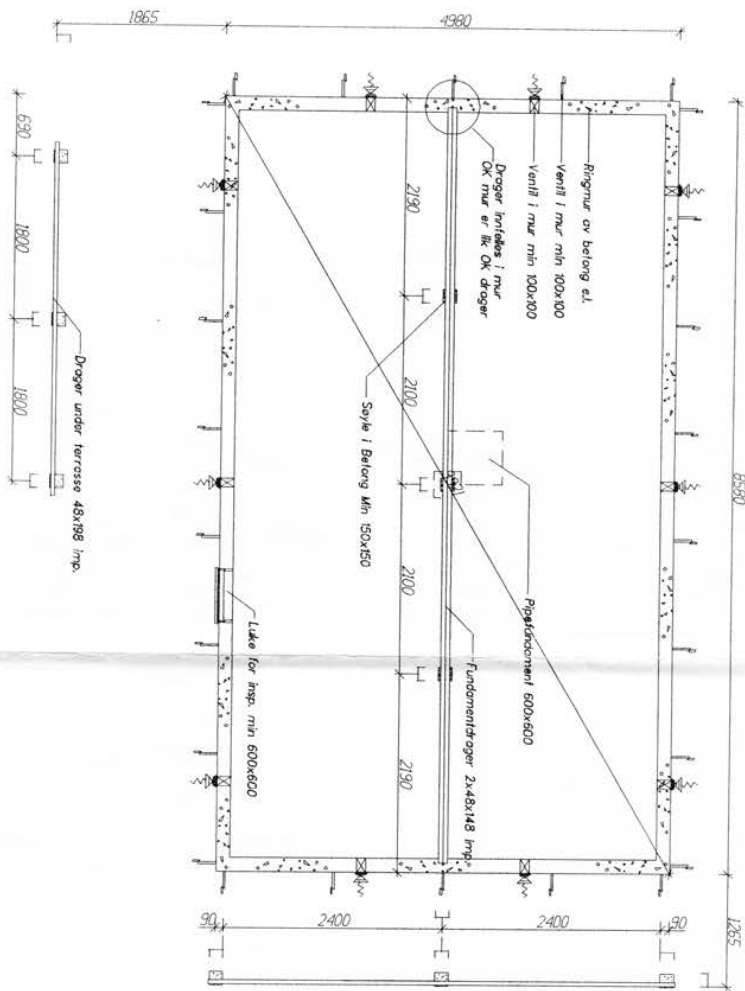
RANA-HYTTE AS

8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: 3211	REV	ANT.	REVIDERING G.JELDER	DATO	SIGN.
Tegn: 505					
Mål: 1: 50	Modell: <i>Driva revidert</i>			Tegning: <i>Elementplan etg.1</i>	
Tegn:	Byggherre: <i>Sissel og Ronald Veines</i>				
Dato: 23.09.03	Byggeplass:			Kommune: <i>Målselv</i>	

DATA DESIGN SYSTEM

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SÅVIA RANA-HYTTE AS IKKE MEDVIRKER I

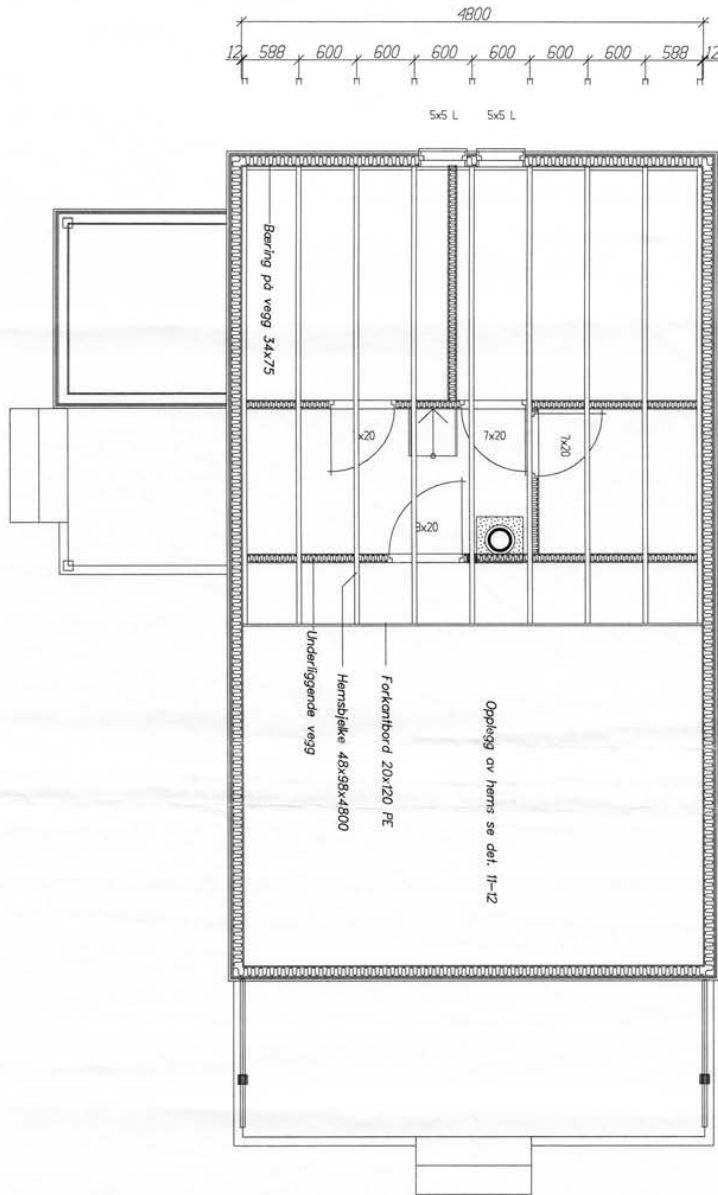


RANA-HYTTA AS

8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: 3211	001	Endret gang, pipe og Inngangsparti	07.06.04	roda
Tegn: 503	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO
Mål: 1: 50	Modell:		Tegning: Fundamentplan	
Tegn: Roda	Byggherre: Sissel og Ronald Veines			
Dato: 14.04.04	Byggeplass:		Kommune: Malselv	

TEGNENGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKT VED UFFØRELSE AV ARBEID SOM RANA HYTTA AS IKKE MEDVIRKER I



RANA-HYTTA a/s

8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: 3211

Tegn: 506

Mål: 1: 50

Tegn: Roda

Dato: 09.06.04

REV ANT.

Modell:

Byggherre: Sissel og Ronald Veines

Byggeplass:

REVIDERING GJELDER

Tegning: Hemsplan

Kommune: Målselv

DATO

SIGN.

TEGNINGEN MÅ INVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID. SOM RANA HYTTA AS IKKE MEDVIRKER I.



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 grønnstrukturområder	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 bindene, 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
<p>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</p> <p>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</p>	<p>Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid.</p> <p>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</p>

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

<p>1.4.1. Gjennomføring / utbyggingsavtaler jf. 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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

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.

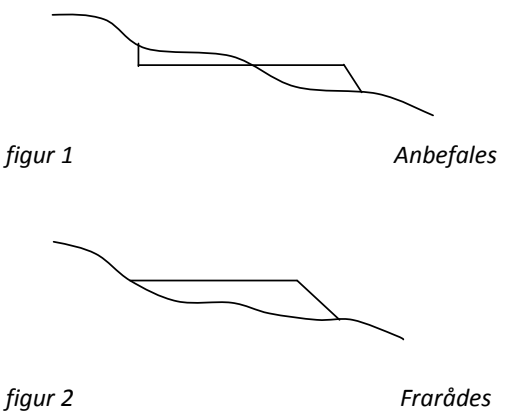
Bestemmelser	Retningslinjer
2.1.1. Tiltak i eksisterende bygningsmiljø	Midt-Troms Regionråd sin veileder "Råd og tips om

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Jf. PBL § 11-9 nr.6</p> <p>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</p>	<p>byggeskikk i Midt-Troms" og <i>Målselvprofil</i> skal legges til grunn.</p> <p>Veglova av 21.6.1963 og vegdirektoratets regler av 16.6.1964 legges til grunn.</p>
---	--

2.2. Boligbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer																																												
<p>2.2.1. Boligformål</p>	<p>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.</p>																																												
<p>2.2.2. Plankrav Oversikt over nye boligområder.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%;">B1</td><td style="width: 20%;">Rossvoll</td><td style="width: 5%;">-</td><td style="width: 70%;"></td></tr> <tr><td>B2</td><td>Kjellmoen</td><td>-</td><td></td></tr> <tr><td>B3</td><td>Sollia</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B4</td><td>Takelvia</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B5</td><td>Takelvia</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B6</td><td>Takelvdal</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B7</td><td>Moen</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B8</td><td>Rundhaug</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B9</td><td>Løvhaug</td><td>-</td><td></td></tr> <tr><td>B10</td><td>Nordli</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> <tr><td>B11</td><td>Grindjordhaugen</td><td>reguleringsplan</td><td></td></tr> </table> <p>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,</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	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		
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																																											

<p>avkjørsel. Jf. PBL § 11-10 nr. 1</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p>	
<p>2.2.3. Utnyttelsesgrad og arealkrav</p> <p>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</p>	<p>Definisjon BYA etter TEK 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>2.2.4. Høyder og terrengtilpassing</p> <p>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.</p> <p>b) Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig. Jf. PBL § 11-9 nr. 5</p>	<p>Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Fundament vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fyllingen vist i fig. 2.</p>  <p><i>figur 1</i> <i>Anbefales</i></p> <p><i>figur 2</i> <i>Frarådes</i></p>
<p>2.2.5. Uteoppholdsarealer</p>	<p>Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold</p>

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>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</p>	<p>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.</p>
<p>2.2.6. Grøntområder Jf. kapitel 5</p>	
<p>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 m² BYA. Jf. PBL § 11-9 nr. 5</p>	<p>Bestemmelsen gjelder også for eldre reguleringsplaner med mindre regulert garasjer.</p>
<p>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</p>	<p>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.</p>

2.3. Fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer																					
<p>2.3.1. Fritidsbebyggelse</p>	<p>Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus, anneks og naust, og sekundærboliger som ikke nyttes til permanent opphold.</p>																					
<p>2.3.2. Standard a) Fritidsbebyggelse deles inn i to forskjellige klasser. I nye områder for fritidsbebyggelse stilles følgende krav:</p> <table border="1" data-bbox="198 1355 769 1860"> <thead> <tr> <th></th> <th>klasse 1</th> <th>klasse2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vei</td> <td>til tomt</td> <td>til felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td>Vann</td> <td>Innlagt</td> <td>innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse</td> </tr> <tr> <td>Avløp</td> <td>tilkoblet godkjent avløpsanlegg</td> <td>avløp ved innlagt vann</td> </tr> <tr> <td>Kraftforsyning</td> <td>innlagt strøm tillates</td> <td>vurderes</td> </tr> <tr> <td>maks. BYA, all bebyggelse pr tomt</td> <td>150 m²</td> <td>125 m²</td> </tr> <tr> <td>Parkering pr tomt</td> <td>2 plasser</td> <td>1,5 plasser</td> </tr> </tbody> </table>		klasse 1	klasse2	Vei	til tomt	til felles parkeringsplass	Vann	Innlagt	innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse	Avløp	tilkoblet godkjent avløpsanlegg	avløp ved innlagt vann	Kraftforsyning	innlagt strøm tillates	vurderes	maks. BYA, all bebyggelse pr tomt	150 m ²	125 m ²	Parkering pr tomt	2 plasser	1,5 plasser	<p>a) Nærmere bestemmelser om naust, kaier osv er oppført i kapitel 7.</p> <p>b) Definisjon BYA etter TEK 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	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																				

<p>Jf. PBL § 11-9 nr. 3</p> <p>2.3.3. Krav om detaljplan</p> <p>a) Det kreves detaljplan for følgende områder:</p> <table border="0"> <tr><td>F1</td><td>Korris</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F2</td><td>Målsnesodden vest</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F3</td><td>Målsnes, Eidbukta</td><td>kl 1</td></tr> <tr><td>F4</td><td>Målsnes, Nordstrand</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F5</td><td>Langberget</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F6</td><td>Keianes</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F7</td><td>Møllerhaugen</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F8</td><td>Tillermoen</td><td>kl 1</td></tr> <tr><td>F9</td><td>Rostavatn</td><td>kl 2</td></tr> <tr><td>F10</td><td>Svalheim</td><td>kl 1</td></tr> <tr><td>F11</td><td>Grønnli</td><td>kl 1</td></tr> </table> <p>b) <u>F1 Korris</u>: flere fritidsboliger er ikke tillat. Etablering av parkeringsplasser krever detaljregulering.</p> <p>c) <u>F9 Rostavatn</u>: inntil 8 nye tomter innenfor regulert område.</p> <p>d) <u>F11 Grønnli og F 10 Svalheim</u>: 60 % av Grønnli må være utbygd før Svalheim kan varsle oppstart av reguleringsarbeid.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr. 1</p>	F1	Korris	kl 2	F2	Målsnesodden vest	kl 2	F3	Målsnes, Eidbukta	kl 1	F4	Målsnes, Nordstrand	kl 2	F5	Langberget	kl 2	F6	Keianes	kl 2	F7	Møllerhaugen	kl 2	F8	Tillermoen	kl 1	F9	Rostavatn	kl 2	F10	Svalheim	kl 1	F11	Grønnli	kl 1	
F1	Korris	kl 2																																
F2	Målsnesodden vest	kl 2																																
F3	Målsnes, Eidbukta	kl 1																																
F4	Målsnes, Nordstrand	kl 2																																
F5	Langberget	kl 2																																
F6	Keianes	kl 2																																
F7	Møllerhaugen	kl 2																																
F8	Tillermoen	kl 1																																
F9	Rostavatn	kl 2																																
F10	Svalheim	kl 1																																
F11	Grønnli	kl 1																																
<p>2.3.4. Størrelse, utforming og lokalisering</p> <p>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.</p> <p>b) Per tomt tillates maks inntil 3 bygg dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg.</p> <p>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.</p> <p>d) Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.</p> <p>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 vassdragsiden slik at avstanden mellom bygg og strandsone minker.</p>	<p>Det er i utgangspunkt ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf friluftsløven.</p> <p>I 100-metersbelte langs sjø- og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 6.</p> <p>Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 1000 m².</p>																																	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>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.</p> <p>g) Bruksendring fra garasjer, naust, uthus, garnbua eller lignende til hytte er ikke tillatt.</p> <p>h) Vedr. masseutfylling gjelder kapitel 2.2.4.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr. 5</p>	
---	--

2.4. Sentrumsformål og kjøpesentre

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.4.1. Kjøpesentre</p> <p>Kjøpesentre og annen detaljvarehandel som har samme virkninger på handelsstruktur som kjøpesentre tillates ikke etablert utenfor Bardufoss sentrum definert i Fylkesplan for kjøpesentre i Troms. Handel med plasskrevende varer kan etableres utenfor sentrum.</p>	<p>I den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre med tilhørende veiledningsmateriale beskrives/defineres kjøpesentre som følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>2.4.2. Sentrumsformål</p> <p>SE_1 Rundhaug sentrum</p> <p>Det stilles krav om detaljplan før nye tiltak igangsettes. Dette gjelder ikke tiltak i tilknytting til eksisterende bebyggelse.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.1</p>	<p>Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute)-areal til bebyggelsen.</p>

2.5. Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Retningslinjer									
<p>2.5.1. Turistanlegg</p> <p>a) Følgende nye områder for fritids- og turistanlegg er lagt inn i planen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">kode</th> <th style="width: 55%;">Område</th> <th style="width: 30%;">Plantype</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FT1</td> <td>Målsnes Rorbuer</td> <td>detaljplan</td> </tr> <tr> <td>FT2</td> <td>Rostadalen Camping</td> <td>detaljplan</td> </tr> </tbody> </table> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Campingvogner som har fått fast forbindelse til 	kode	Område	Plantype	FT1	Målsnes Rorbuer	detaljplan	FT2	Rostadalen Camping	detaljplan	<p>Utleiehytter og fritidsboliger, hoteller, pensjonater og campingplasser som drives i en kommersiell sammenheng inngår som fritids- og turistformål.</p>
kode	Område	Plantype								
FT1	Målsnes Rorbuer	detaljplan								
FT2	Rostadalen Camping	detaljplan								

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

bakken gjennom fundament <ul style="list-style-type: none"> • 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										
<p>2.6.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) Profesjonelle/kommersielle uttak For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak kreves det detaljplan før tiltak settes i verk.</p> <p>Følgende områder er avsatt på plankart:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">R1</td> <td>Kalksteinbrudd Karlstad</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R2</td> <td>Sandbakken steinbrudd</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R3</td> <td>Steinbrudd Buktamoen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R4</td> <td>Storhauggruva</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R5</td> <td>Kirkesnesmoen</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	R1	Kalksteinbrudd Karlstad	R2	Sandbakken steinbrudd	R3	Steinbrudd Buktamoen	R4	Storhauggruva	R5	Kirkesnesmoen	<p>a) Profesjonelle/kommersielle uttak er større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører (større bygge- og anleggstiltak etter PBL § 12-1).</p> <p>b) Uttak for husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.</p> <p>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</p> <p>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).</p> <p>e) I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 <p>f) Andre sektorlover gjelder uavkortet. For eksempel, jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven osv.</p> <p>g) Områder som avsluttes:</p> <p><u>Sollia</u>: Arealet skal beplantes med stedlig vegetasjon etter masseuttak er avsluttet fram til 31.12.2013. Området videreføres som LNF-område.</p>
R1	Kalksteinbrudd Karlstad										
R2	Sandbakken steinbrudd										
R3	Steinbrudd Buktamoen										
R4	Storhauggruva										
R5	Kirkesnesmoen										

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>e) Sjø og vassdrag</p> <p>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.</p> <p>Se for øvrig kapitel 7.1. sjø og vassdrag.</p> <p>Jf. PBL § 11-11 nr. 5</p>	<p><u>Svendborg</u>: Arealet skal sikres og ryddes opp. Det skal plantes med furu. Området videreføres som LNF-område.</p> <p><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).</p>
---	---

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

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

2.9. Grav og urnelunder

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

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Kraftforsyning, telekommunikasjon mm

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1. Generelt</p>	<p>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.</p>
<p>3.1.2. Overføringsanlegg/kabler</p> <p>Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboliger eller for øvrig tettbygde strøk.</p> <p>Jf. PBL § 11-10 nr. 2</p>	<p>Plassering av nodehus skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser.</p>
<p>3.1.3. Master</p> <p>Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov</p>	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

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
<p>3.2.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) For nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan.</p> <p>b) For nye gang- og sykkelveger kan det kreves utarbeidet detaljplan.</p> <p>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.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr. 1</p>	<p>Vegplanleggingen skal sees i sammenheng med den øvrige arealdisponeringen. Virksomhet som skaper tungtransport bør lokaliseres i tilknytning til hovedvegenettet.</p> <p>Nye gang- og sykkelstier i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fossmoen - Moen Fleskmoen - Buktamoen Fleskmoen - Takelvdalen - Olsborg Luneborg - Karlstad Kjerresnes - Karlstad Fuglmoen - Rognmoen Bakkehaug - Bakkehaug Nymoen - Øverbygd Holt - Holt Balsfjord grense
<p>3.2.2. Byggegrenser</p> <p>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.</p> <p>I tettbebygde strøk kan det bygges nærmere en 50 m/15 m etter særskilt vurdering.</p>	

4. Forsvaret

Bestemmelser	Retningslinjer						
<p>4.1. Krav om reguleringsplan</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 5px 0;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">FV1</td> <td style="width: 25%;">detalj.</td> <td style="width: 60%;">Sentralskytebane</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">FV2</td> <td>ikkje plankrav</td> <td>Fossmofeltet</td> </tr> </table> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.1</p>	FV1	detalj.	Sentralskytebane	FV2	ikkje plankrav	Fossmofeltet	<p>a) Områder der Forsvarets virksomhet er hovedformål. For eksempel særskilte militærforlegninger med tilhørende bebyggelse og øvings- og skyteområder med spesielle restriksjoner.</p>
FV1	detalj.	Sentralskytebane					
FV2	ikkje plankrav	Fossmofeltet					

5. Grønnstruktur

5.1. Generelt om grønnstrukturområder

Bestemmelser	Retningslinjer

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>5.1.1. Plankrav Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftinteresser er tillatt uten krav om reguleringsplan. Jf. PBL § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1</p>	<p>Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytting til en by eller et tettsted.</p>								
<p>5.1.2. Oversikt over eksisterende friområder</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">G1</td> <td>Målnesodden</td> </tr> <tr> <td>G2</td> <td>Målnesodden</td> </tr> <tr> <td>G3</td> <td>Korris</td> </tr> <tr> <td>G4</td> <td>Gressnes</td> </tr> </table>	G1	Målnesodden	G2	Målnesodden	G3	Korris	G4	Gressnes	
G1	Målnesodden								
G2	Målnesodden								
G3	Korris								
G4	Gressnes								

5.2. Friområder og lekeplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>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</p>	
<p>5.2.2. Generelle bestemmelser</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p><u>Uterom:</u> Uterommet skal være godt egnet for opphold tilpasset alle aldergrupper, gjennom hele året. Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og utformes etter prinsippene om universell utforming, jf. veileder til Teknisk forskrift om byggverk og produkter til byggverk (TEK)</p> <p>Arealene skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA.</p> <p><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.</p> <p><u>Friluftsområder:</u> Grønnstruktur skal i størst mulig grad være sammenhengende og danne grønnkorridorer til nærturområder og viktige strandsoner som er vist på temakartet "Friluftsliv".</p>

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 border="1"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Plankrav</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	Område	Plankrav	Cievccasjavri	eksisterende reguleringsplan	Dolpa	eksisterende reguleringsplan	Gaicacacca	eksisterende reguleringsplan	
Område	Plankrav								
Cievccasjavri	eksisterende reguleringsplan								
Dolpa	eksisterende reguleringsplan								
Gaicacacca	eksisterende reguleringsplan								

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>Altevasshøgda</p> <p>Rostadnes</p> <p>Messeltmoen</p> <p>eksisterende reguleringsplan inntil 2 hytter uten eller inntil 6 hytter med reguleringsplan inntil 14 hytter med reguleringsplan</p> <p>For øvrige områder krever etablering av flere enheter tettere enn 5 km mellom enhetene reguleringsplan.</p> <p>Jf. PBL § 11-11 nr. 1</p>	
<p>6.1.5 Spredt næringsbebyggelse</p> <p><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.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.1, 5</p>	

6.2 Dispensasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p><u>Søknader om enkelttomter til boligformål i LNFR-områder behandles etter følgende retningslinjer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fordelen ved spredt boligetablering anses normalt større enn ulempene, dersom lokaliseringkriteriene 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: <p>Kriterier:</p> <ul style="list-style-type: none"> *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

	<ul style="list-style-type: none">*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 <p>Fritidsboliger</p> <p>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.</p> <p>Fradeling til fritidsformål skal henvises til regulerte felt. Ved søknad om fradeling til fritidsformål i LNFR-områder skal kriteriene for boligbygging legges til grunn.</p> <p>Søknad om fradeling og bygging skal vurderes ut fra Naturmangfoldlovens bestemmelser.</p>
--	---

7. Sjø, vassdrag og strandsone

7.1. Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Retningslinjer																
<p>7.1.1. Forbud og plankrav langs vassdrag</p> <p>a) 100 meter grense langs innsjø</p> <p>-Takvatn -Storvatnet -Reinvatn -Lille Rostavatnet -Finnfjordvatn -Råvatn -Andsvatn -Dødesvatn -Store Sagelvatn -Store Krokbekkjørna</p> <p>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.</p> <p>Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.</p> <p>Riving, fasadeendring og tiltak som fremmer allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg og parkeringsplasser krever detaljregulering.</p> <p>b) 100 meters-grense langs elver</p> <p>- Måselva - Kirkeselva - Lapps kardelva - Divielva - Mortnelva - Iselva - Mårelva - Fjellfroskelva - Bjelma - Tamokelva - Andselva - Rostaelva - Takelva - Eunojohka - Kjervelva - Sandskardelva - Tamokelva</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>b) Følgende områder er vernet:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Navn</th> <th>Vernetype</th> </tr> </thead> <tbody> <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>Måselva</td> <td>Varig verna vassdrag</td> </tr> <tr> <td>Langmyra</td> <td>Naturreservat</td> </tr> <tr> <td>Ringmyra</td> <td>Naturreservat</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bestemmelser for hvert enkelt område finnes på lovdata http://www.lovdatab.no/</p> <p>c) For masseuttak gjelder også bestemmelsene i kapittel 2.6.1.</p>	Navn	Vernetype	Målselv-utløpet	Naturreservat/ Ramsar-konvensjon	Øvre Dividal	Nasjonalpark	Dividal	Landskapsvernområde	Stormyra (Rossvoll)	Naturreservat	Måselva	Varig verna vassdrag	Langmyra	Naturreservat	Ringmyra	Naturreservat
Navn	Vernetype																
Målselv-utløpet	Naturreservat/ Ramsar-konvensjon																
Øvre Dividal	Nasjonalpark																
Dividal	Landskapsvernområde																
Stormyra (Rossvoll)	Naturreservat																
Måselva	Varig verna vassdrag																
Langmyra	Naturreservat																
Ringmyra	Naturreservat																

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenn interesser.</p> <p>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.</p> <p>Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering.</p> <p>c) I 50 meter grense langs elver</p> <ul style="list-style-type: none"> - Øverbygd og Skjold med Fjellfroskelva - Rundhaug tettsted - Fra Sundlia, Bardufoss sentrum og Moen til Olsborg <p>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.</p> <p>Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og flerbruksplanen for Bardu- og Målselvvassdraget.</p> <p>Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering.</p> <p>d) Øvrige vassdrag og vann</p> <p>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.</p> <p>Jf. PBL § 11-11 nr.5 og § 11-9 nr.1</p>	
<p>7.1.2. Kantvegetasjon</p> <p>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</p>	<p>Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446</p>

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>sammenheng med vassdraget. Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.</p> <p>Jf. PBL § 11-11 nr. 5</p>	
<p>7.1.3.</p>	<p>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</p>

7.2. Områder langs sjø

<p>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</p>	<p>Det forutsettes at tiltakene er <i>nødvendige</i> av hensyn til deres funksjon.</p>									
<p>7.2.2. Kaier, flytebrygger, båtopptrekk og naust Kaier, flytebrygger, båtopptrekk og naust skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg for flere boliger/fritidsboliger.</p> <p>a) Krav om reguleringsplan</p> <table data-bbox="203 1626 787 1730"> <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> <p>b) Naust</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naust skal lokaliseres innefor eksisterende naustområder. Nye naust skal plasseres i grupper 	SB1	Småbåthavn Målsnes	detaljplan	SB2	Småbåthavn Keianes	detaljplan	NA1	Naustområde Målsnes	detaljplan	<p>Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.</p>
SB1	Småbåthavn Målsnes	detaljplan								
SB2	Småbåthavn Keianes	detaljplan								
NA1	Naustområde Målsnes	detaljplan								

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>som løser behov for flere eiendommer og skal ligge såpass langt fra sjøen at allmennheten kan benytte strandsonen og ellers komme uhindret forbi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 stedegeen tradisjonell arkitektur og fargebruk. <p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>7.2.4. nasjonal laksefjord</p>	<p>Etter bestemmelsene om nasjonal laksefjorder er oppdrettsanlegg ikke tillatt. Jf. nasjonal laksevassdrag og laksefjord, St.prp.79, 21.juni 2002</p>

8. Hensynssoner Jf. PBL § 11-7

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

Bestemmelser	Retningslinjer								
<p>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</p> <p>Følgende områder er nedslagsfelt for drikkevann:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">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	<p>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.</p>
H110_1	Vakkerhumpen								
H110_2	Andsvatn								
H110_3	Andsvatn								
H110_4	Rundhaug								

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>H110_5 Øvergård</p> <p>Følgende områder er drikkevannskilder: Andsvatn og Store Sagelvatnet (Rundhaug).</p>			
<p>8.1.2. Skytebaner</p> <p>Grenser for restriksjoner tilknyttet til følgende Skytebaner er vist på plankartet.</p> <p>H360_1 Fjellhaugen H360_2 Kjellmoen H360_3 Sandbakken H360_4 Bardufoss sentralskytebane H360_5 Kirkesmoen H360_6 Råvatn skytebane</p>			
<p>8.1.3. Støysone Blåtind skytefelt</p> <table border="1" data-bbox="201 762 797 795"> <tr> <td data-bbox="201 762 496 795">ST220</td> <td data-bbox="498 762 797 795">Blåtind skytefelt</td> </tr> </table> <p>a) I områder mellom Lce 95- 100 dB skal det ikke anlegges ny støyfølsom bebyggelse i grupper.</p> <p>b) I områder hvor støyprognosen overstiger 100 dB godtas ikke enkelttiltak som fører til utvidet bruk eller flere bruksenheter. Jf. PBL § 11-8 a).</p>	ST220	Blåtind skytefelt	<p>Det skal ikke bygges ut større feltutbygginger i områder mellom Lce 95- 100 dB.</p> <p>Støysonekartet baseres på prognoser utarbeidet av forsvarsbygg futura. Bestemmelsen tilsvarer retningslinjene i T-1442/2012; Håndtering av støy i arealplanlegging.</p>
ST220	Blåtind skytefelt		
<p>8.1.4. Brann- og eksplosjonsfare</p> <p>H350_1 Sandbakken H350_2 Bardu ammunisjonslager H350_3 Grøtte</p>			
<p>8.1.5. Skred</p> <p>H310 snøskred/steinsprang H310 kvikkleireskred</p> <p>a) I områder utsatt for skredfare kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om delings- og byggesaker nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Hensynssonene baserer seg på "Leirskredkartlegging langs Målselv vassdraget", NGU 2001 og "Skredfarevurdering i Målselv", NGI 2004</p>		

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.	
<p>8.1.6. Flom</p> <p>H320 flomfare</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	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, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf PBL § 11-8 c)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>8.2.1. Reindrift</p> <p>a) områder for gjeterhytter</p> <p>H520_1 Rostadnes H520_2 Messeltmo</p> <p>Områdene er avsatt for gjeterhytter. Det gjelder bestemmelsene i punkt 6.1.5.</p> <p>b) drivingsleder</p> <p>H520 drivingsleder for reindrift</p>	<p>a) krav til gjeterhytter er omtalt i punkt 6.1.5.</p> <p>b) drivingsleder som er vist på plankart er basert på reindrifftsforvaltningens database. Områder rundt Møllerhaugen og Vakkerhumpen er ikke kartlagt.</p>
<p>8.2.2. Natur- og kulturmiljø</p> <p>a) Kulturmiljø</p> <p>H570_1 Målsnes H570_2 Eidbukta</p> <p>b) Naturmiljø</p> <p>H570_3 Kulturlandskap Tverrelvmoen H570_4 Kulturlandskap Iselvdalen</p>	<p>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 tillat 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.</p> <p>b) Kulturlandskap Tverrelvmoen og Iselvdalen er</p>

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>8.3.1. Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven</p> <p>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</p>	<p>Skogvern på statsgrunn er i dag ikke vedtatt. Tiltak som minsker verneverdiene er ikke tillatt. Foreslått verneform er naturreservat, jf. Naturmangfoldloven.</p>
<p>8.3.2. Reguleringsmagasinet</p> <p>H_740 Reguleringsmagasin Devdisvatn</p>	<p>Område som er båndlagt etter vannressursloven (uten tidsbegrensning).</p>
<p>8.3.3. Båndlegging i påvente av reguleringsplanen</p> <p>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.</p> <p>b) H710_2 Brannmoen Det stilles krav om detaljplan. Tiltak er ikke tillatt før reguleringsplanen ble vedtatt.</p> <p>c) H710_3 Bardufoss leir og Bardufoss flystasjon</p>	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

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
<p>8.4.1. Soner med felles planlegging og omforming</p> <p>a)</p> <p>H810_1 Andslimoen</p> <p>H810_2 Rundhaug sentrum</p> <p>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.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr. 4</p>	<p>a) Eksisterende sentrums- og næringsområder med felles planlegging for å sikre overordnet strategi for videre utvikling pga viktige samfunnsinteresser.</p> <p>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.</p>

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	
Navarstorvika	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	
Krokkbekken 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 Krokkbekken-Andslimoen	19240036	25.2.1979	x	
Holt 2	19240037	16.3.1989	x	
Øverbygd sentrum, nord	19240038	26.10.1989	x	
Holt	19240039	10.8.1978	x	
Adkomst Heggelia/Rusta leir	19240040	29.4.1999	oppheves	inngår i områdeplan Bardufoss leir 19242011001
Nordmoen masseuttak, 33/2 og 33/6	19240041	24.4.2003	x	
Skjeggestad masseuttak	19240042	03.09.2003	x	
Heggelia	19240043	17.2.1977	delvis	E6 traseen skal ikke videreføres, grad av utnytting heves til maksimalt 30 % BYA.
E 6 Andselv med tilstøtende veger	19240044	23.5.1996	x	
Hyttefelt Kvinge	19240045	1.9.2005	x	
G/S- veg Bakkehaug skole Sagelv	19240046	26.4.2001	x	
Målsnes båtutsetningsplass	19240047	25.6.1981	x	
Bardufoss sentrum nord	19240048	3.10.1991	x	
Utvidelse Øvre Moen	19240049	27.11.1991	x	
Nordli hyttefelt	19240050	20.9.2001	x	
Takelvlia boligfelt	19240052	19.12.1979	x	
Buktamoen	19240053	30.6.2005	x	
Øverbygd sentrum sør	19240054	19.12.2002	x	
Målselv Fjellandsby	19240055	6.10.2006	x	
Brandmoen slambehandlingsanlegg	19240056	21.6.2001	x	

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

Krokbekken nord	19240057	23.5.1996	x	
Ringstad Vilje	19240058	12.9.2002	x	
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 hyttegrend	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 veier	192420090072	23.9.2010	x	

Vedlegg 2: Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelsene nedenfor gjelder også for bygge- og delingssaker.

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1. Krav til nye reguleringsplaner</p> <p>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 planenes bestemmelser.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8 og § 4-2,2.ledd</p>	<p>a) Reguleringsplaner skal bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:</p> <p>1) Kart 2) Bestemmelser 3) Planbeskrivelse</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2. By og stedsutvikling</p> <p>Nye planer og tiltak skal bidra til å opprettholde senterstrukturen i kommunen.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	
<p>3. Barn og unges interesser</p> <p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Se for øvrig kapitel 5.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Temakart "leik og lyst i Målselv" registrer barnetråkk og gir informasjon om barns bruk av nærmiljøet.</p>
<p>4. Byggeskikk og estetikk</p> <p>Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i Midt-Troms Regionråds veileder og <i>Målselvprofil</i>.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.5, 6 og 8</p>	<p>Veileder "Råd og tips om byggeskikk i Midt-Troms" gir informasjon om estetikk med hensyn til kulturlandskap og naturen og lokalhistorie.</p>
<p>5. Demografiske forhold</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetning.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	
<p>6. Folkehelse</p> <p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Se også ROS analyse pkt. 1.3.12.</p> <p>Jf. pbl. § 11-9 nr.8</p>	
<p>7. Friluftsliv</p> <p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres.</p>	<p>"Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og folkehelse 2012-2015", vedtatt 15.12.2011, legges til grunn.</p>

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p> <p>8. Natur og landskap</p> <p>a) Viktige naturtyper, viktige leveområder for planter og dyr og viktige inngrepsfrie naturområder skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p> <p>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.</p> <p>c) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillat å fjerne høyverdige, stedege og representativ vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Viktige turområder er vist på <u>temakart "friluftsliv"</u></p> <p>Naturmangfold omfatter biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, arter og naturtyper.</p> <p>Informasjon kan hentes fra følgende baser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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=SKOGBRUKSPLAN_STATUS - gyteområder http://kart.fiskeridir.no/default.aspx?gui=1&lang=2 <p>Viktige områder og trekkveger for vilt er dokumentert på "Viltområdekart for Målselv kommune", Fylkesmannen i Troms, Miljøvernavdeling.</p> <p>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.</p>
<p>9. Lokalklima</p> <p>I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og omgivelsene.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Værmeldinger og klimatabeller kan hentes i http://met.no/.</p>
<p>10. Miljøvennlig energiforsyning</p> <p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Kommunedelplan " Energi- og klimaplan for Målselv kommune 2010-2014" vedtatt 23.9.2010, legges til grunn.</p>
<p>11. Naturressurser</p> <p>I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet og virkninger på nærområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p> <p>Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Naturressurser er blant annet jord- og skogbruk, reinbeite, vann, løsmasser, mineraler og andre geologiske råstoffer og mer.</p> <p>Målselv kommune har utarbeidet et tematkart "landbruk" som skal legges til grunn.</p>

	<p>Informasjon om naturressurser kan hentes i bla følgende baser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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/
<p>12. Risiko og sårbarhet</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Radon Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling hensyntas jf. TEK 10.</p> <p>d) Elektromagnetisk stråling Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak for varig opphold og institusjoner skal fare for elektromagnetisk stråling hensyntas.</p> <p>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</p>	<p>FOR_2010-03-26-859 Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) Retningslinje nr. 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar</p> <p>Havnivåstigning: Kommunen tar utgangspunkt i Bjerknes-rapporten 2009.</p> <p>Kommunen bruker NGI sitt aktsomhetskart i saksbehandling.</p> <p>Bestemmelse d) gjelder for elektromagnetisk stråling fra luftlinje, kabler eller trafoer. For bygging nært kraftlinjer skal tabell hentet fra Statens strålevern sin brosjyre "Bolit nær høyspentanlegg" hensyntas.</p> <p>Lov av 14. juni 2002 nr 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver</p> <p>FOR-2009-06-08-602: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Virksomheter der farlige kjemikalier forekommer i</p>

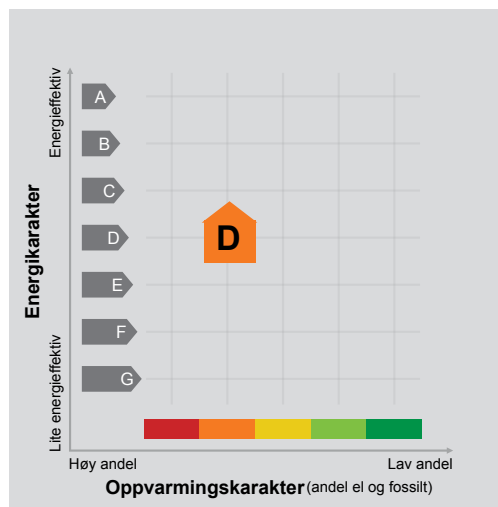
<p>kommer fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningene av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3.</p> <p>f) Snøskred/steinsprang Ved planlegging og realisering 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.</p> <p>g) Jordskred Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak i eller i umiddelbar nærhet av skrånninger på 30° eller brattere skal faren for jordskred kartlegges.</p> <p>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, trafikkåre eller annen støysjenerende virksomhet, kreve at det utarbeides støysonekart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS 8175.</p> <p>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.</p> <p>Innendørs støy: Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 gjelder for behandling av støy. Ved etablering av støvfølsom 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.</p>	<p>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 dokumenteres og inngå i virksomhetens øvrige styringssystem for helse, miljø og sikkerhet.</p>
--	---

<p>Bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>k) Høyderestriksjoner for luftfarten jf bestemmelser i egen høyderestriksjonsplan for Bardufoss lufthavn fra 25.1.2005. jf bestemmelser høyderestriksjonsplan for helikopterbase (helsesenter).</p> <p>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</p>	
<p>13. Samiske interesser Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres. Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>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 reindrifftsforvaltningen sin base: www.reindrift.no/?id=306&subid=0</p>
<p>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</p>	<p>Med dette menes parkeringsplasser, vann og avløp, avfall og renovasjon, kjøreveger, andre vegger, energiforsyning, bredband, snølagringsplass, beredskap med mer.</p> <p>Følgende normer legges til grunn: - vann og avløp i Målselv kommune - Statens vegvesens vegnormaler www.vegvesen.no</p>
<p>15. Trafikkforhold</p>	<p>I nye planer skal det sikres trygge gangveier/snarveier og</p>

Kommuneplanens arealplan _ Målselv kommune_ bestemmelser

<p>Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>sykkelveier mellom boliger, skoler, barnehager og bussholdeplasser.</p>
<p>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</p>	<p>Informasjon om generell utforming kan hentes fra følgende nettside: www.universell-utforming.miljo.no http://www.nhf.no/</p>
<p>17. Verneverdier Verneverdier knyttet til kulturmiljø skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Jf. PBL § 11-9 nr.8</p>	<p>Informasjon om vernet områder og kulturminner kan bli hentes i følgende baser: Kulturminneloven http://www.kulturminnesok.no/ http://askeladden.ra.no/ http://www.nordatlas.no/ SEFRAK register</p>

Adresse	Målsnesveien 2758
Postnummer	9321
Sted	MOEN
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20526068
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134067
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Målsnesveien 2758
9321 MOENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine FredriksenTelefon: 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 viderefordlet 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