

Velkommen til

Malangsveien 2653, 9056 Mortenhals

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Malangsveien 2653
9056 Mortenhals

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-

Eierform	Eier
Byggeår	1920
BRA/BRA-i	202 / 137 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Malangsveien 2653! En sjarmerende og innholdsrik fritidseiendom med en idyllisk beliggenhet ved Malangen.

Eiendommen ligger vakkert til på en stor, eiet tomt på ca. 1,5 mål, med umiddelbar nærhet til sjøen og omkranset av flott natur. Her kan du nyte roen og den flotte utsikten over fjorden fra en stor terrasse med god plass til flere sittegrupper. Hovedhuset er fra ca. 1920 og har en eldre, sjarmerende stil med en praktisk planløsning over tre plan. Første etasje byr på en hyggelig stue med vedovn, et kjøkken med spiseplass, samt et praktisk bad/vaskerom. Loftsetasjen er godt utnyttet med hele fem soverom, noe som gir rikelig med plass til familie og gjester. I tillegg til hovedhuset får du en romslig, frittstående garasje, en separat bod og et naust ved sjøkanten. Dette er en eiendom som gir en unik ramme for den som verdsetter friluftsliv og det gode liv på landet.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Terje Opland
Eiendomsmegler

+47 958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Malangsveien 2653, 9056 Mortenhals

Registerbetegnelse
Gnr. 81, Bnr. 48 (boligen) og Gnr. 81, Bnr. 49 (festetomt), Balsfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 599 390,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Boligkjøperforsikring Help med Advokatforsikring for boligeiere ene-/tomannsbolig, tomt kr 19 300,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 63 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 622,- pr. år 2026
Det er to terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, tilsyn for spredt avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 137 m²
BRA - e: 65 m²
BRA totalt: 202 m²
GUA: 35 m²
ALH: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Bod
Etasje: 9 m²

Naust
Etasje: 27 m²

Fritidsbolig
Loft: 42 m²,
Etasje: 60 m²,
Kjeller: 35 m²

Garasje
Etasje: 29 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Fritidsbolig

Parkering
Eiendommen har garasje og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 545 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 01.01.2024 av Balsfjord kommune.

Eiendommen har en relativt flat tomt som er avplanert rundt boligen. Eiendommen har bruksrett til eksisterende vei over gnr. 81, bnr. 16.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Det er drenerende masser som fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Terrengforhold:
Avplanert rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene har ukjent alder og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder og tilknytning til privat brønn.

Septiktank:
Septiktanken har ukjent type og alder.

Naust ligger på festetomt. Tomten er på 314,2 kvm ref tinglyst målebrev. Ingen festeavgift.

Ut fra digitale kart fra kommunen kan det se ut som deler av naust går utenfor tomtegrenser.
Festekontrakt opprettet: 30-12-2005
Festekontrakt utløper: 30-12-2055
Bortfester: Sissel Karslen

Byggeår
1920 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Fritidsbolig over tre plan (byggeår ca. 1920) som består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 35 m²: Gang og fire boder.

1. etasje
BRA-i 60 m²: Entré, to ganger, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.

Loft
BRA-i 42 m²: Gang og fem soverom.

Eiendommen har terrasser på terreng.

Eiendommen disponerer også følgende frittstående bygninger:

Garasje (byggeår 2008)
BRA-e 29 m²: Garasjerom.

Naust på festetomt (byggeår 2010)
BRA-e 27 m²: Naustrom.

Bod (byggeår 2010)
BRA-e 9 m²: Boderom.

I garasjen er det i tillegg 6 m² ikke-måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde og skråtak.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Fritidsbolig fra ca. 1920 med eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken:
Profilert kjøkkeninnredning med over- og underskap. Benkeplate av laminat og granitt naturstein. Utstyrt med platetopp, stekeovn og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har plass til spisebord og vender mot fjorden.

Bad/vaskerom:
Flislagt gulv med påstrykningsmembran/smøremembran og plastsluk. Vegger kledd med panel/tømmer. Himling med trepanel. Utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant med underskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn for oppvarming.
Avtrekksventilasjon. Overflater, sanitærutstyr og installasjoner ble oppgradert rundt 2010. Badet har avvik i fallforhold til sluk.

Overflater:
Gulv: Furugulv i stue, kjøkken og på loft. Fliser på bad/vaskerom. Betong i kjeller. Belegg i deler av boligen.
Vegger: Trepanel gjennomgående i oppholdsrom, soverom og bad. Betongvegg i kjeller.
Himling: Malte glatte flater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Gulv i kjeller er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe i teglstein med tilknyttet vedovn i stuen. Feieluke ble skiftet i 2021.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) i boligen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er i hovedsak som fra byggeåret.

Branntekniske forhold:
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Lagring:
Innvendig oppbevaring omfatter en bod i hovedetasjen samt fire boder i kjelleretasjen. På eiendommen er det i tillegg en frittstående uisolert bod på ca. 9 m² (oppført ca. 2010), et uisolert naust på ca. 27 m² på festet tomt (oppført ca. 2010), samt en garasje på ca. 29 m² (oppført ca. 2008).

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur, skader på overflate som riss og sprekker, samt symptom på jordtrykk (horisontalriss). Fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen. Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser, med risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrengning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Årsak til fukt bør avdekkes.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell over 30 mm. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert, med økt risiko for stående vann på gulvet og vann som ikke ledes effektivt til sluket.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk fra massene som ligger inntil grunnmuren. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Setninger kan bety at

grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt og lekkasjer.
- Septiktank: Septiktanken er av ukjent type og det er vanskelig å vurdere fremtidig funksjon. Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og trappen har dårlig funksjonalitet da den er smal og/eller bratt.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av usikkerhet om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Bad/vaskerom ble oppgradert ca. 2008-2010. Arbeidet ble utført av avdød ektefelle (ufaglært), mens teknisk rørleggerarbeid ble utført av rørleggermester.

Pkt. 4: Mindre vannlekkasje fra tak på ett rom. Ufaglært arbeid: Utbedret ca. 2010/2011. Ikke hatt lekkasjer siden, så vidt gjenværende ektefelle kjenner til.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: I tidsrommet 2007-2010 ble tilnærmet alle vinduer byttet ut, og kledninger ble byttet ut flere steder på utbygg mv.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Garasje ble satt opp av avdød ektefelle ca. 2007-2008.

Pkt. 8: Enkelte skjevheter i gulv i stue. Tilsvarende avvik i fall mot sluk på bad. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 9: Har ved flere anledninger på våren opplevd vannansamlinger i kjeller. Ufaglært arbeid: I 2018 ble det lagt rør i plen for å lede vann bort fra boligen/kjeller. Ikke opplevd som utfordring etter utbedringen.

Pkt. 10: Har vært vannansamlinger i kjeller. Ufaglært arbeid: Se pkt. 9 - dreneringsarbeid utført i 2018.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Dreneringsarbeid utført i 2018, primært på fremsiden av boligen for å forebygge fuktinntrengning i kjeller. Gjelder deler av boligen.

Pkt. 13: Mus er observert i kjeller ved flere anledninger. Sist observert vinteren 2024, da én mus ble fanget. Ufaglært arbeid: Musefeller

og musejagere satt opp i 2021. Mus/skadedyr har aldri vært observert i hoveddelen av boligen (over kjeller).

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: I forbindelse med oppgradering av bad og gang ble det også lagt opp røroppsett på badet, utført av avdød ektefelle i samråd med rørleggermester. Det har vært noe redusert vannføring på rør på kjøkkenet for et par år siden, men dette har ikke vært et problem de siste årene etter mindre utbedringer.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning via brønn delt med naboer, samt egen septiktank. Eiendommen har primært vært brukt i sommerhalvåret. Ved første bruk av vann etter sesongåpning på våren har man opplevd at vannet er litt farget i et par minutter før det blir normalt.

Pkt. 19: Feil ved feieluke. Ufaglært arbeid: Feieluken ble skiftet i 2021 etter tilsyn.

Pkt. 23: Ufaglært arbeid: I forbindelse med oppgradering av bad og gang ble det gjort arbeid på det elektriske anlegget, inkludert lys mv., ca. 2010.

Pkt. 26: Gang og bad ble oppgradert inkludert en mindre utvidelse i 2010. Tiltaket er ikke kjent godkjent av kommunen.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Naust på festet tomt og en mindre verktøybod ble opparbeidet ca. 2007-2008, i tillegg til garasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Taket har skifertakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i tømmer/ bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Kledning skiftet flere steder ca 2010.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Varierende alder på viduer. Tidsrom 2007-2010 ble tilnærmet alle vinduer byttet ut.

Dører:
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Bod:
Uisolert bod oppført ca 2010 (opplyst av eier). Tradisjonelt bindingsverk. Taksperrer i trekonstruksjoner.

Naust:
Uisolert naust oppført ca 2010 (opplyst av eier). Tradisjonelt bindingsverk. Taksperrer i trekonstruksjoner.

Garasje:
Garasje oppført ca 2008 (opplyst av eier).

Beliggenhet
Eiendommen har en fredelig beliggenhet i Malangen, plassert i landlige og naturskjønne omgivelser mellom Bakkeby og Mortenhals i Balsfjord kommune. Hyttetomten ligger i et åpent landskap langs Malangsveien, omkranset av grønne enger og med skogkledde åssider like i bakkant. Fra eiendommen og den romslige terrassen er det flott utsikt ut over Malangsfjorden og mot fjellene på den andre siden av vannet. Med kun en kort gåtur på under to hundre meter ned til sjøen har du fjæra og strandlinjen lett tilgjengelig for både sjøfiske, strandturer og rekreasjon.

For den som er glad i friluftsliv, byr Malangen på gode turmuligheter gjennom hele året. Her kan du starte turene i skog og mark rett utenfor hytteveggen, eller legge ut på lengre toppturer i fjellene på halvøya, med topper som strekker seg opp mot over tusen meter over havet. Området har et etablert nettverk av merkede turstier for både korte familieturer og krevende fjellturer. Fjorden gir rike muligheter for fiske og padling med kajakk, mens vinterhalvåret byr på flott skiterreng og gode forhold for å oppleve nordlyset. Lenger ut på halvøya ligger Malangen Resort, som tilbyr ulike sesongaktiviteter samt restaurant med lokal mat.

De daglige innkjøpene gjøres med en kort kjøretur til Matkroken på Sand, omtrent tre kilometer unna, hvor det også er posttjenester. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det en kjøretur videre til Mestervik eller kommunesenteret Storsteinnes. Bussholdeplass for linje 401 ligger i gangavstand like ved eiendommen langs Malangsveien. Kjøreturen inn til Tromsø lufthavn og Tromsø sentrum tar om lag en time, noe som gjør hytta lett tilgjengelig for både helgeturer og lengre ferieopphold.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Fritidsbolig:
Boligen er oppført ca 1920, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange

kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Garasjen er ifølge eier oppført ca 2008. I matrikkelen er det registrert en sekundærbygning på 28 kvm med status 'Meldingssak tiltak fullført'. Det er ikke fremlagt byggetegninger for bygget. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Naust:
Naustet er ifølge eier oppført ca 2010. Ifølge tilstandsrapporten er naustet oppført på festet tomt. Det er ikke fremlagt byggetegninger for bygget. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Bod og terrasser anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue. Våtrommet har montert panelovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 129 'Langstranda'. Planen er en eldre plan som fortsatt gjelder, jf. kommuneplanens bestemmelse § 8.18 (hensynssone H910_48). Spesifikt arealformål for eiendommen under denne planen fremgår ikke av de mottatte dokumentene.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033, vedtatt 29.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til LNFR-areal - nåværende (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra fylkesvei. Det er privat vannforsyning fra brønn sammnen med naboer, og privat avløpsanlegg. Avløpet består av en septiktank med overløp til grøft. Kommunen har en tømmeordning for anlegget.

Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget.

Tinglyst bruksrett til eksisterende vei over gnr. 81, bnr. 16.
Tinglyst gangveg over gnr. 81, bnr. 16. til nausttomt.

Skattemessig formuesverdi
Eiendomsskatten utgjør 3,3 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 579 600 i 2026.
kr 207 058,- for 2024
Sekundærverdi kr 828 231,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Eier
Reidun Karlsen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at boligen er innredet med 5 soverom, men det ene er så lite at det ikke er godkjent som et eget soverom Derfor er det anmerket i takstrapport kun 4 soverom. Det finnes ikke tegninger som kan verifisere om dette er reg. som soverom.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-08-2026 av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS .

Bod
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Fritidsbolig
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 25.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 18.08.2026
- Engergiattest
- Matrikkelrapport datert 13.08.2026
-Eiendomskart med grenser datert 13.08.2026
- Reguleringsplankart datert 13.08.2026
- Kommuneplankart datert 13.08.2026
- Kommuneplanens arealdel datert 24.06.2024
- Tinglyst målebrev for festetomt naust datert 29.12.05
- Tinglyst målebrev for eiendommen datert 29.12.05

- Tinglyst veirett datert 24.08.2006
- Tinglyst festekontrakt nausttomt med rettighet til gangvei datert 24.08.2006

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Terje Opland
Eiendomsmegler
Telefon: 958 87 000
Epost: terje.opland@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


2653


2653






























Miele














JULA









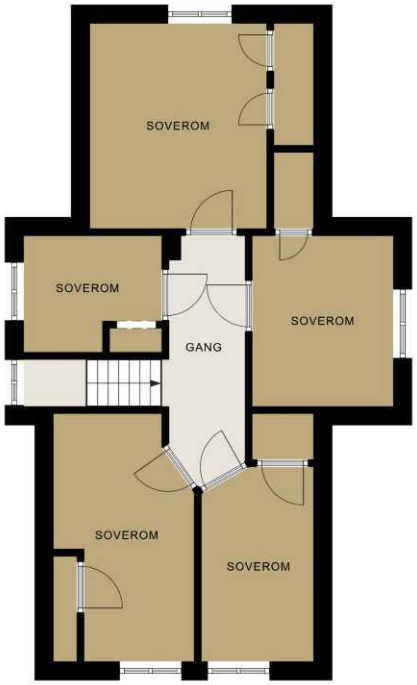


Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MALANGSVEIEN 2653

AVSTAND TIL SJØ

188 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Tromsø lufthavn Langnes	**56 min**
Skredberget Linje 401	**2 min** 0.2 km
Sommerseth Linje 401	**3 min** 0.3 km

AVSTAND TIL BYER

Tromsø	**1 t 5 min**

SPORT

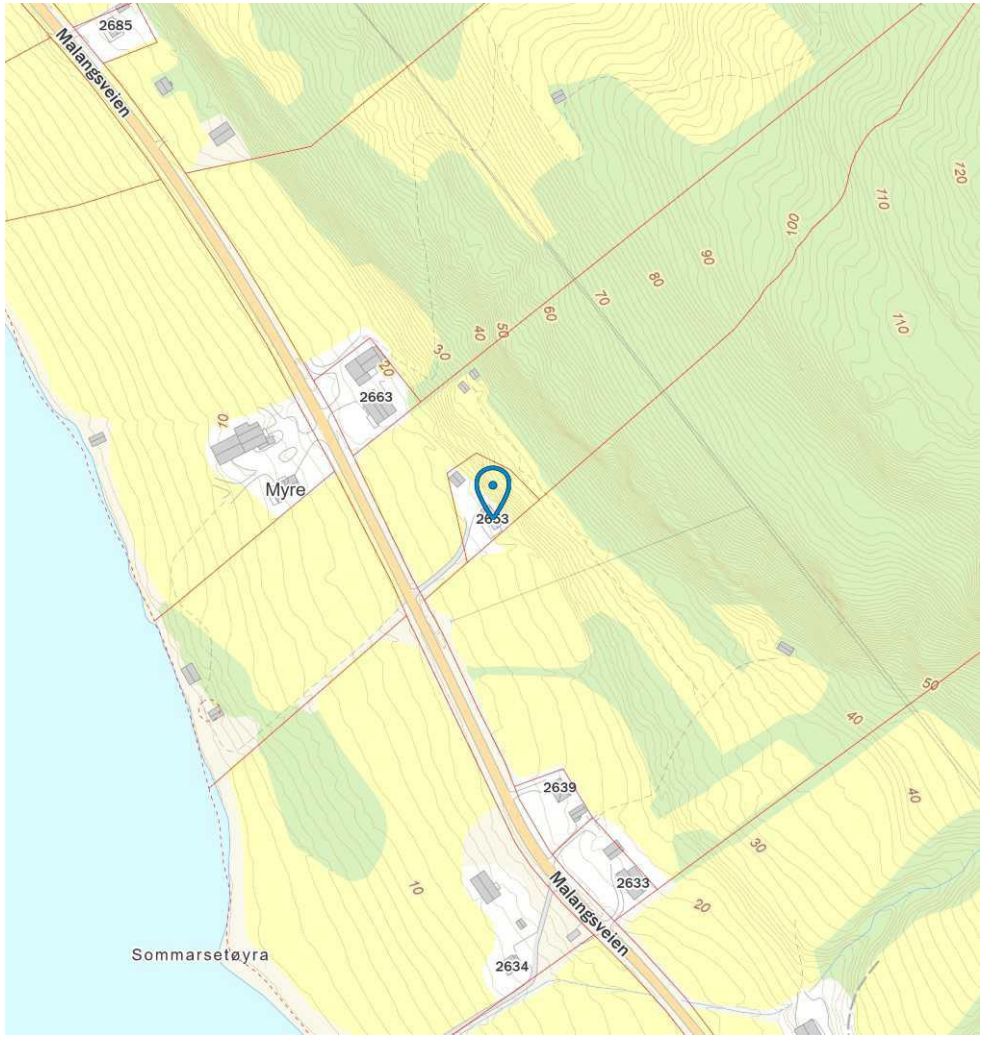
Sand friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	**4 min** 3.6 km
Meistervik miljøbygg- Gymnastikk... Aktivitetshall	**16 min** 18.3 km

DAGLIGVARE

Matkroken Sand PostNord	**3 min** 3.1 km
Coop Prix Mestervik	**16 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
BALSFJORD kommune
gnr. 81, bnr. 48

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2895 **Eiendomsverdi ref nr:** GJ9669

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Smith-Meyer

ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Øyvind Smith-Meyer
Uavhengig Takstingeniør
osm@byggcon.no
452 60 518

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1920 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 106 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

TG3

Rom under terreng - Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Fritidsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taket har skifertakstein.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i tømmer/ bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Varierende alder på viduer.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu, flis, betong og belegg.
Veggene har trepanel og betongvegg. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Gulv er av betong og vegger av betong/mur.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv og panelovn.
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, mens synlig vanntett sjikt vegg mangler eller er ukjent. Det er plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og granitt naturstein. Det er platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg er i hovedsak som fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser som fuktsikring.
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Avplanert rundt boligen
Avløpsledningene har ukjent alder og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder og tilknytning til privat brønn.
Septiktanken har ukjent type og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Garasje

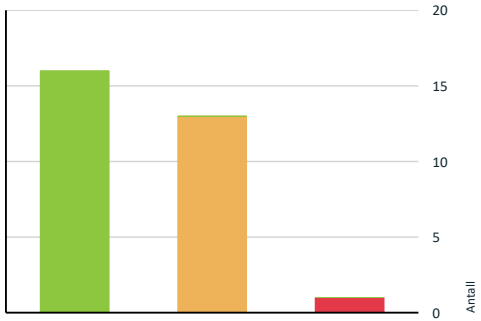
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Sammendrag av boligens tilstand

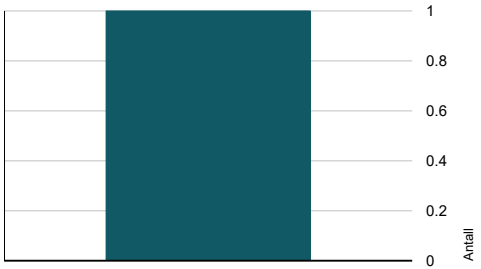
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Boligens energimerking



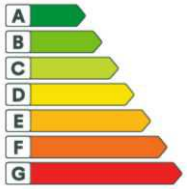
Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har skifertakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i tømmer/ bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Kledning skiftet flere steder ca 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Varierende alder på viduer. Tidsrom 2007-2010 ble tilnærmet alle vinduer byttet ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.



Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu, flis, betong og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og betongvegg. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

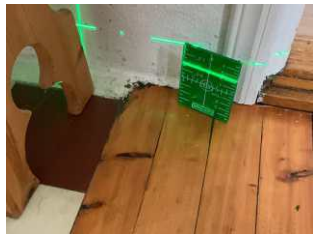
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

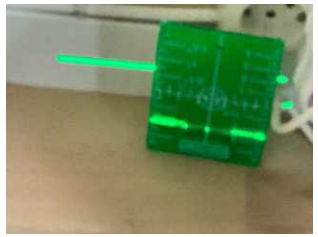
Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.





Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.
Feieluke skiftet i 2021

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus.
Opplyst av eier at det kun er observert i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel/tømmer, og himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og panelovn. Fall mot sluk er 0.

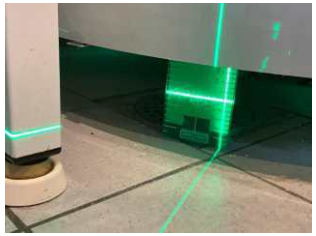
Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran, mens synlig vanntett sjikt vegg mangler eller er ukjent. Det er plastsluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.





Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og granitt naturstein. Det er platetopp og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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





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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er i hovedsak som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser som fuktsikring.

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

Konsekvens/tiltak
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Avplanert rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene har ukjent alder og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med ukjent alder og tilknytning til privat brønn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken har ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Fritidsbolig: 4 Gang, 4 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, 5 Bod, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod, Naust, Garasje
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 050 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

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

Godt tilrettelagt bygningsmasse - normalt god modernitet - rom og arealfordeling. Normalt vedlikehold på innredninger - ut og innvendige flater. Normalt god standard med hensyn til materialvalg, utførelse og utrustning.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Malangsveien 3233 ,9056 MORTENHALS 53 m² 1990 2 sov	02-11-2023	2 350 000	**2 150 000**		2 150 000	**40 566**
2	Aursnesveien 2 ,9055 MEISTERVIK 71 m² 1983 2 sov	30-10-2025	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**35 625**
3	Tårnvassveien 339 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN 73 m² 1970 3 sov	20-06-2021	1 900 000	**2 500 000**		2 500 000	**34 247**
4	Aursnesveien 10 ,9055 MEISTERVIK 63 m² 1973 2 sov	24-11-2025	2 100 000	**1 900 000**		1 900 000	**27 941**
5	Målsnesveien 2185 ,9321 MOEN 94 m² 1909 2 sov	18-08-2019	2 200 000	**2 141 000**		2 141 000	**22 777**
6	Leirstrandvegen 1028 ,9106 STRAUMSBUKTA 77 m² 1991 1 sov	14-08-2025	2 000 000	**1 700 000**		1 700 000	**22 078**
7	Malangsveien 1321 ,9055 MEISTERVIK 91 m² 1974 3 sov	16-11-2020	2 000 000	**2 000 000**		2 000 000	**21 978**
8	Langskogveien 40 ,9056 MORTENHALS 249 m² 1997 6 sov	12-08-2024	3 800 000	**4 150 000**		4 150 000	**13 607**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**120 000**

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 460 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 540 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

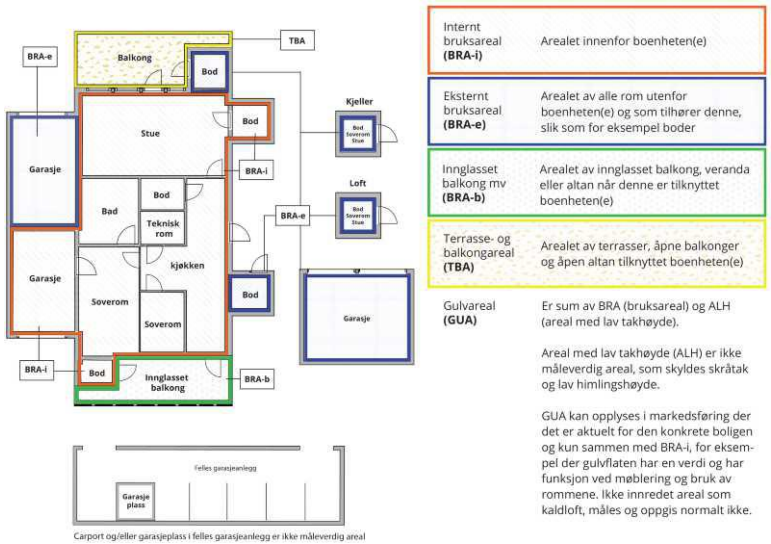
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	
Etasje	60			60	
Kjeller	35			35	
SUM	**137**				
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje	Entré, gang, gang 2, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		29		29		6	35
SUM		**29**				**6**	**35**
SUM BRA	**29**						

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5532 BALSFJORD	81	48		0	1545.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Malangsveien 2653

Hjemmelshaver
Karlsen Bjørnar Arne, Karlsen Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidsbolig beliggende mellom Bakkeby og Mortenhals i malangen.

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF i kommuneplan eller reguleringsplan.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det er oppparbeidet et naust på festet tomt.

Malangsveien 2653 , 9056 MORTENHALS
Gnr 81 - Bnr 48
5532 BALSFJORD

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert bod.
Tradisjonelt bindingsverk.
Taksperrer i trekonstruksjoner.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert naust.
Tradisjonelt bindingsverk.
Taksperrer i trekonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring	18.08.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Danielsen, Sander K K
18.08.2026
Signed bankID

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

Sander Kornelius Karlsen Danielsen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Malangsveien 2653
9056 Mortenhals

5532-81/48/0/0

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall, men ca 2008 - 2010. Arbeid gjort av avdød ektemann, ufaglært, ikke hatt problemer med bad, teknisk arbeid ble gjort av rørleggermester Alfred Dalev.

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?

• **Ja**

Mindre vannlekasje fra tak på et av rom. Ble utbedret av ufaglært, antageligvis år 2010/2011, ikke hatt lekkasjer siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ikke mulig å gi nærmere beskrivelse av arbeidet, da personen som utarbeidet det har gått bort. Ikke hatt lekkasjer/problemer siden som gjenværende ektefelle 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?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Tidsrom 2007-2010 ble tilnærmet alle vinduer byttet ut, kledninger er byttet ut flere steder på utbygg mv.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Garasje er satt opp av avdød ektefelle medio 2007-2008.

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

• **Ja**

Enkelte skjevheter i gulv, stue. Takstmann er gjort oppmerksom på dette. Tilsvarende på fall i bad vedrørende sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Opplevd ved flere anledninger på våren at det har kommet vannansamlinger i kjeller. Ikke opplevd at dete har vært en utfordring etter at det ble gjort utbedringer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt rør i plen for å lede vann bort fra boligen /kjeller.

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

• **Ja**

Se tidligere svar, har vært vannansamlinger i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere svar.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere svar.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Først og fremst gjort arbeid på fremsiden for å forebygge fuktinntrengelse i kjeller.

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?

• **Ja**

Har vært oppdaget mus for flere år siden i kjeller. Det ble da satt opp musefeller og musejagere. Sist observerte mus var vinteren 2024, hvor en mus ble fanget. Har ikke vært observert siden den tid. Mus/skadedyr har aldre vært observert i hovedbolig (over kjeller).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Musefeller og musejagere.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Avdød ektefelle i samråd med rørleggermester har lagt opp røroppsett på badet. Har også vært mindre vannføring på rør på kjøkkenet for et par år siden, under vask men dette har ikke vært et problem de siste årene etter mindre utbedringer.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Eiendommen har brønn sammen med noen naboer, samt egen septiktank.

Eiendommen har primært vært brukt i sommerhalvåret, ved første bruk av vann etter "sesongåpning" på våren har man opplevd at vannet er litt farget i et par minutter før det blir normalt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

• **Ja**

Feil ved feieluke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Etter tilsysn ble man gjort oppmerksom på at feieluken måtte skiftes. Dette ble gjort i 2021.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere svar.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utarbeidelse av nytt bad og gang ble det også gjort arbeid på det elektriske anlegget, lys mv.

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?

• **Ja**

Gang og bad ble renovert inkludert en mindre utvidelse i 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?
- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Det er oppparbeidet et naust på festet tomt og en mindre verktøybod i tillegg til garasje.Noe usikker på årstall, men rundt 2007-2008.

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.

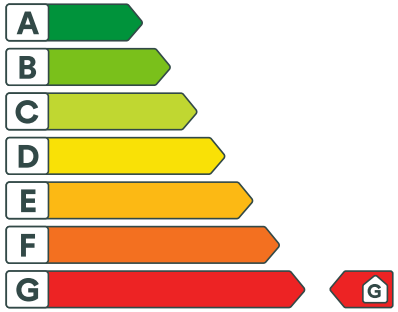
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Malangsveien 2653, 9056 MORTENHALS	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338119**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191834887**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
565,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
841,53 kWh/m²	**72 190 kWh**



Malangsveien 2653, 9056 MORTENHALS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Malangsveien 2653, 9056 MORTENHALS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 48	**Kommune:**	5532	Balsfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Malangsveien 2653, gatenr 9001 9056 Mortenhals	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	109 6	Bakkeby Sand
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11031103	Balsfjord og Malangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.12.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 545,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5532/81/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5532/81/48	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.12.2005	Avgiver	5532/81/16	-1 546,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5532/81/48	1 546,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Malangsveien 2653	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1920
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191834887			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		50,0		50,0				
L01			40,0		40,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1933 23 13	Våningshus - Kjæreng - Bakkeby	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23379856			Antall etasjer:	1

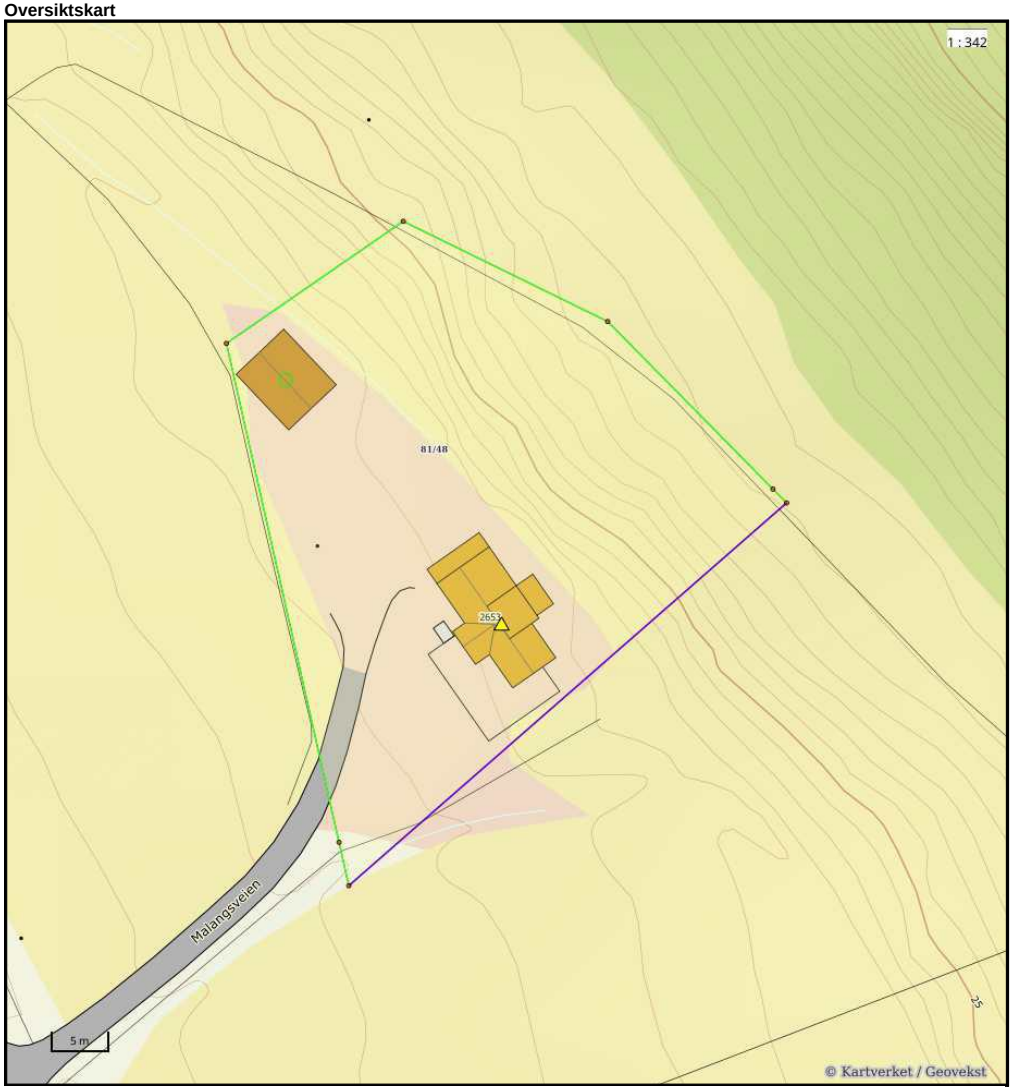
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



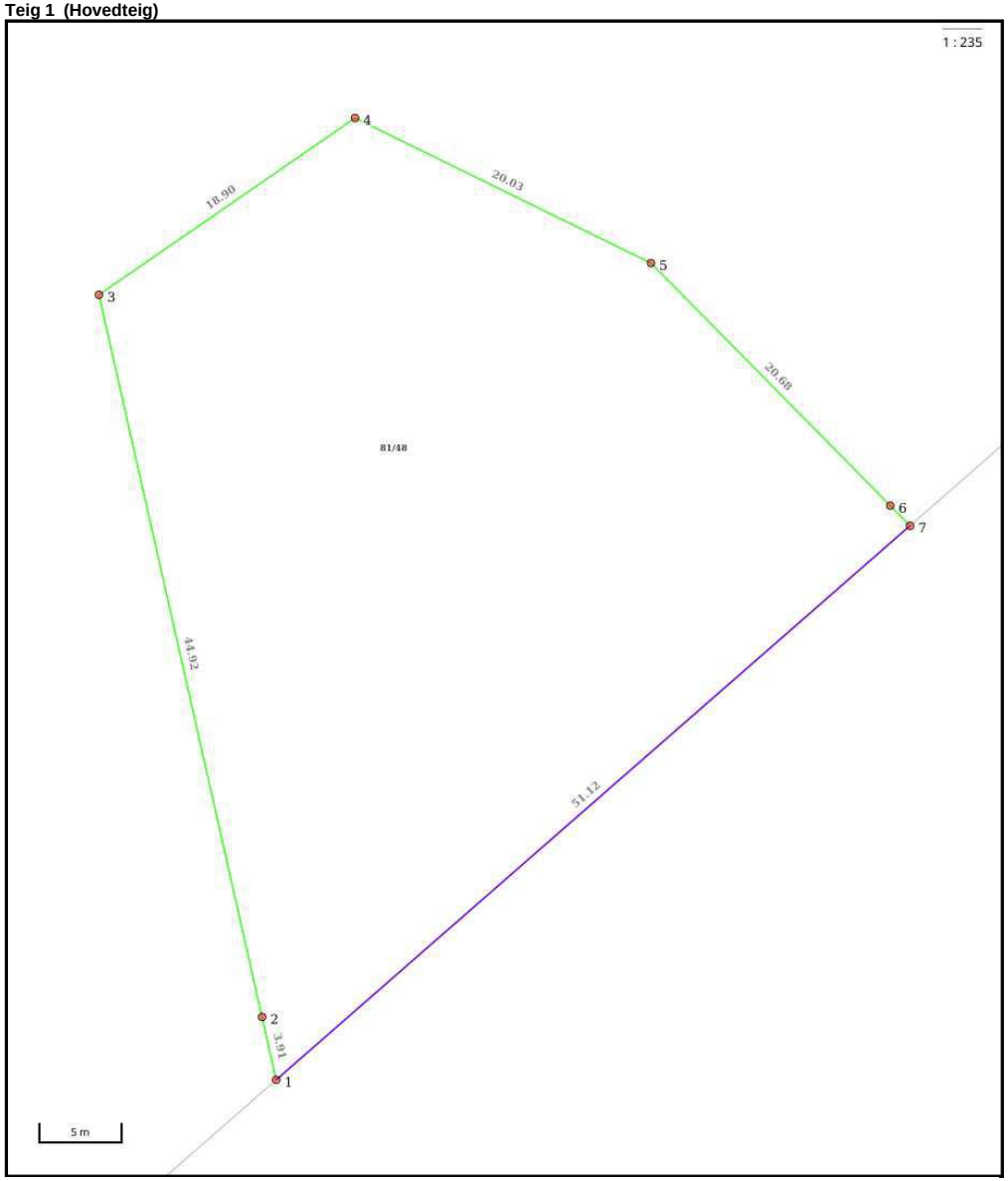
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 545,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

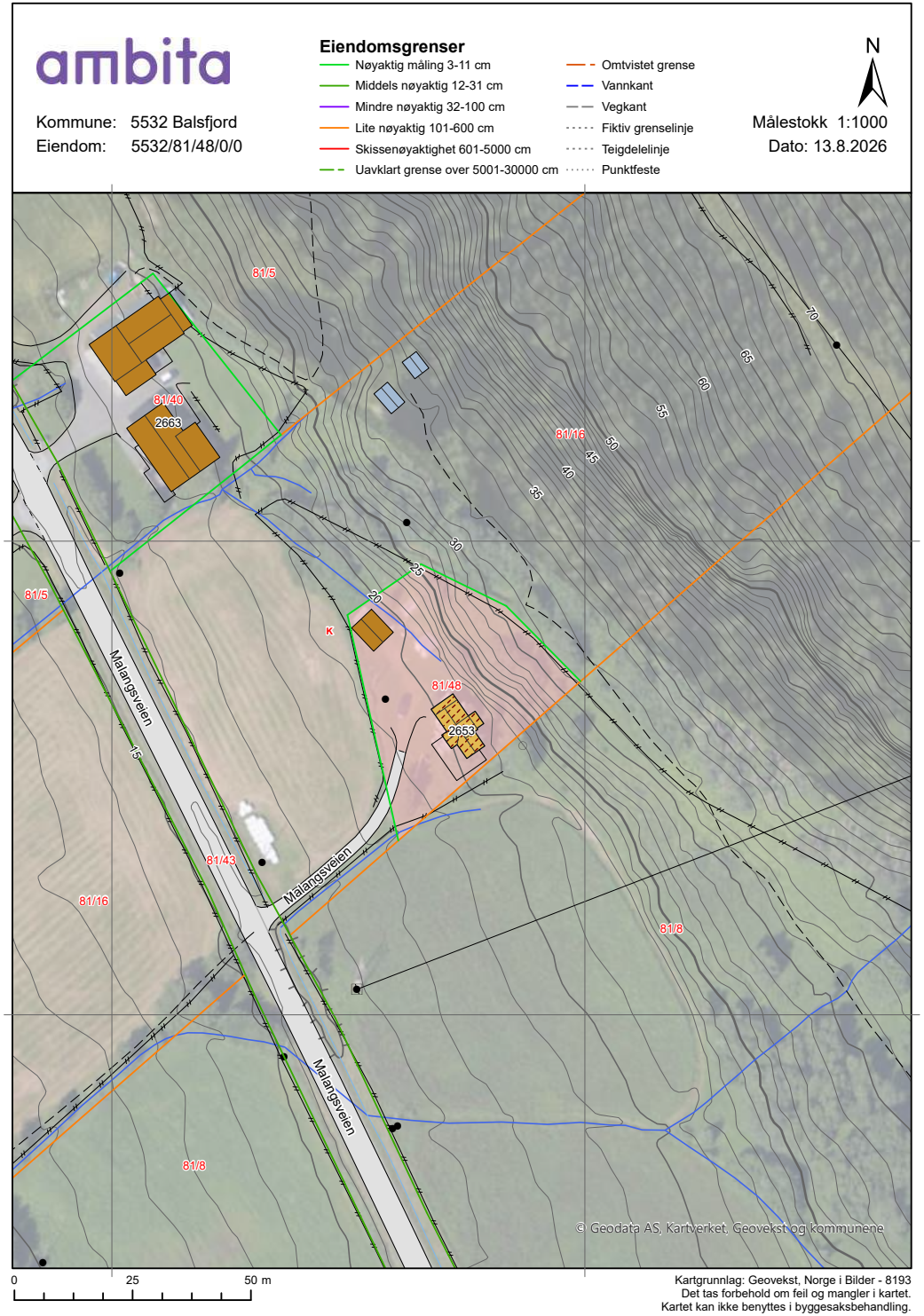
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 704 836,79	640 260,56	3,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 704 840,60	640 259,70	44,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 704 884,41	640 249,79	18,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 704 895,13	640 265,35	20,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 704 886,33	640 283,34	20,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 704 871,62	640 297,88	1,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 704 870,40	640 299,08	51,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



ambita

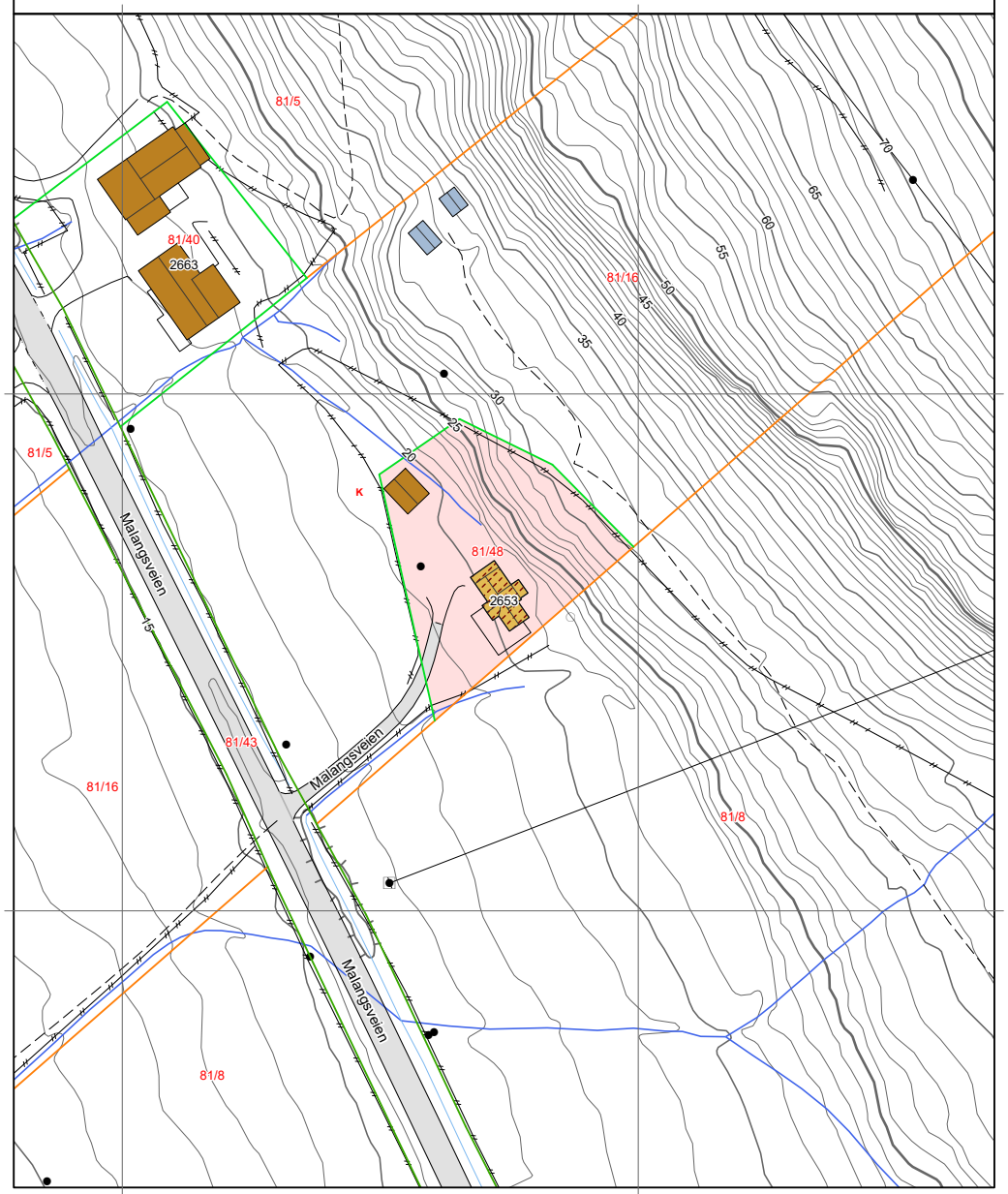
Kommune: 5532 Balsfjord
Eiendom: 5532/81/48/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

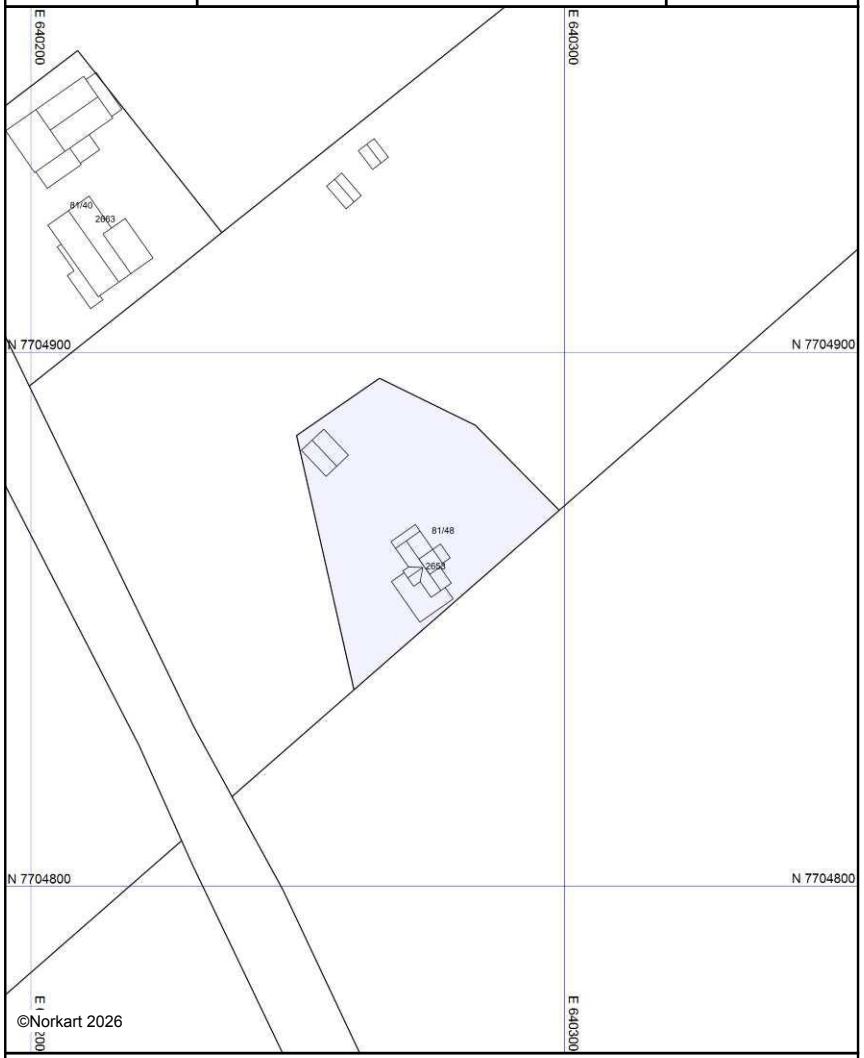
Balsfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/48
Adresse: Malangsveien 2653
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

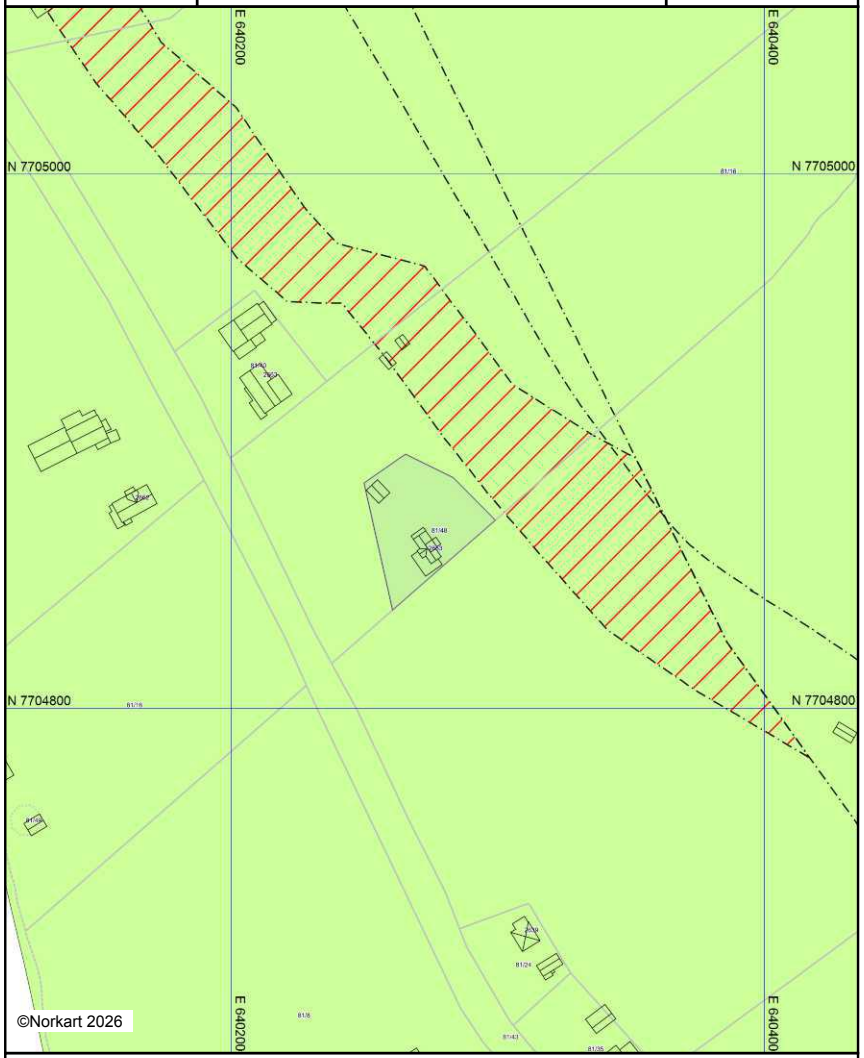
Balsfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/48
Adresse: Malangsveien 2653
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Kommuneplanens arealdel
for Balsfjord kommune
2023-2033

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 29.06.2023

Vedtatt mindre endring 24.06.2024

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

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

Retningslinjer vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

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

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

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

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

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

Innhold

Innhold 3

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, Planbestemmelser og retningslinjer

1. RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 11-6

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

Planens juridisk bindende dokumenter består av:

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

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

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1. PLANENS FORMÅL

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

2.2. PLANKRAV JF. § 11-9 NR 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ØVRIGE PLANER

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

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

2.5. FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR UTBYGGINGSAVTALER § 17-2

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

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

2.6.1. VANNFORSYNING OG AVLØP

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

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

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, Planbestemmelser og retningslinjer

2.6.2. OVERVANNSHÅNDTERING

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

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

2.6.3. FOR VEG OG TRANSPORT

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

2.6.4. FOR AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

2.7.1. VASSDRAG OG KANTVEGETASJON § 11-11 NR 5

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

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

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

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

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

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

2.7.2. UNIVERSELL UTFORMING:

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

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

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

2.7.3. UTEAREAL OG LEKEPLASSER

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

	Nærlekeplass (0-5 år)	**Kvartalslekeplass (6-12 år)**	**Områdelekeplass (alle aldre)**
Formål / **Krav**	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	I eller ved bolig-området. Trafikksikker adkomst	Maks 400 m. Trafikksikker adkomst	Maks 700 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Utløses ved 4. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 20. boenheter i hele planområdet	Utløses ved 30. boenheter i hele planområdet
Størrelse	150 m^2	1500 m^2	Minimum 5000 m^2 Evt. tilknyttet skoles uteareal.

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

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

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille følgende krav:

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

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

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

2.7.4. PARKERING

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

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

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

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

2.8.1. BYGNINGER MED STØYFØLSOM BRUK OG STØYENDE VIRKSOMHETER

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

2.8.2. MILJØKVALITET, NATUR OG LANDSKAP

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

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

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

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

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

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

2.10.1. RISIKO OG SÅRBARHET

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

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

2.10.2. SKREDFARE

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

2.10.3. MARINE AVSETNINGER – KVIKKLEIRE

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

2.10.4. FLOM, HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

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

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

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

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

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

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

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

3. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

3.1. BOLIGBEBYGGELSE (B) JFR § 11-10

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

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

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

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

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

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

Lokaliseringskriterier:

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

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

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

3.2. FRITIDSBEBYGGELSE (BFR)

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

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

BFR13 Eidismoen, Aursfjord
BFR14 Smedvika

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

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

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

3.3. SENTRUMSFORMÅL (BS)

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

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområdene:

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, Planbestemmelser og retningslinjer

3.4. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (BOP)

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

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

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

3.5. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT)

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

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

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

BFT25 Eliasnes
BFT26 Aursfjordveien
BFT28 Olsrud, Tamok
BFT29 Camp Tamok

3.6. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

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

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

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

3.7. NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

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

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

For området BN1 gjelder følgende i forbindelse med områdereguleringen:

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

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

3.8. IDRETTSANLEGG (BIA)

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

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

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

3.9. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (BAB)

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

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

3.10. GRAV- OG URNELUND (BGU)

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

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

3.11. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (BKB)

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

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

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

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

4.1. HAVN

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

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

Retningslinjer:
Utfylling i sjø og mudring krever tillatelse fra Statsforvalteren

5. § 11-7 NR. 3 – GRØNNSTRUKTUR

5.1. BLÅ/GRØNNSTRUKTUR (GBG)

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

Blå/grønnstruktur
GBG1 Brennmoen
GBG2 Nordkjosbotn

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

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

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

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

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

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

Følgende lokaliseringskriterier gjelder for arealformålene LNFR, LS, LSB:

- Ikke skjer på dyrka/dyrkbar mark eller dyrkbar skogsmark av høg eller middels bonitet
- Ikke skjer på myrer eller våtmark
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans)
- Er tilstrekkelig sikret mot fare, og heller ikke selv bidrar til fare
- Ikke plasseres i viktige reinbeite- og kalvingsområder eller i flytt-/trekkleier for reindrifta
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi
- Har tilfredsstillende vann-, avløps-, overvanns- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge

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

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

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

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

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

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

- Parkering må løses på egen tomt.

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 2daa.

6.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (LSB)

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

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

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

Retningslinjer:
Maksimal tomtestørrelse er 2 daa.

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

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

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

Retningslinjer:
Byggegrenser er angitt i bestemmelse 2.8

7.2. SMÅBÅTHAVN (VS)

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

7.3. DRIKKEVANN (VD)

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

8. § 11-8 – HENSYNSSONER

8.1. H110 - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN

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

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

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

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

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

For eksisterende bebyggelse kan gassbasert forbrenningstoalett installeres uten søknad.

Følgende områder er nedslagsfelt for drikkevann:

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

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

8.2. H210 – RØD HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

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

8.3. H220 - GUL HENSYNSSONE FOR MILLITÆR VIRKSOMHET

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

8.4. H310 – FARE- OG AKTSOMHETSOMRÅDER SKRED

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

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

8.4.1. H310_01 – GUL HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

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

8.4.2. H310_02 – ORANSJE HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

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

8.4.3. H310_03 – RØD HENSYNSSONE FOR SKRED I BRATT TERRENG

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

8.5. H320 – FARESONE FLOM

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

8.6. H370 – FARESONE ENERGIANLEGG

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

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

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

8.8. H510_01 LANDRUK OG H510_02 SKOG

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

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, Planbestemmelser og retningslinjer

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

8.9. H520 – HENSYN TIL REINDRIFT

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

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

8.10. H530 – HENSYN FRILUFTSLIV

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

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

8.11. H560 – BEVARING NATURMILJØ

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

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

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

8.12. H570 – BEVARING KULTURMILJØ

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

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

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

8.13. H590 – HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINRALRESSURSER

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

8.14. H710 – BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV TILTAK

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

- Tiltak som er i strid med båndleggingsformålet tillates ikke.

8.15. H720 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN

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

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

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

8.16. H730 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

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

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

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

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

8.18. H910 – OMRÅDER HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

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

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

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

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

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

9. RETNINGSLINJER

9.1. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE BOLIGEIENDOMMER I LNFR-OMRÅDER

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

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

9.2. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGER I LNFR-OMRÅDER

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

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

9.3. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR FRADELING I LNFR-OMRÅDER

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

9.4. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR NAUST

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

9.5. DISPENSASJONSPRAKSIS FOR BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER I BYGGEFORBUDSSONE

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

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

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: **Balsfjord kommune**

J.nr. 21/2005
Målebrev nr. 1784
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	81	49	
Bruksnavn/adresse			
Areal	314.2 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

		Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dato for forretningen	27.6.2005			
Rekvirent	Hans Arne Myhre	81	16	
Bestyrer	Torgeir Skogheim			
Forretning	KARTFORRETING OVER PUNKTFESTE PÅ EIENDOMMEN GNR 81 BNR 16.			

Doknr: 21352 Tinglyst: 29.12.2005 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Storsteinnes	23.12.2005	Torgeir Skogheim	Jens Halvdan Mosli

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
TINGLYST
29 DES. 2005
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 21352

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
81	49	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 1274031 Y -90628

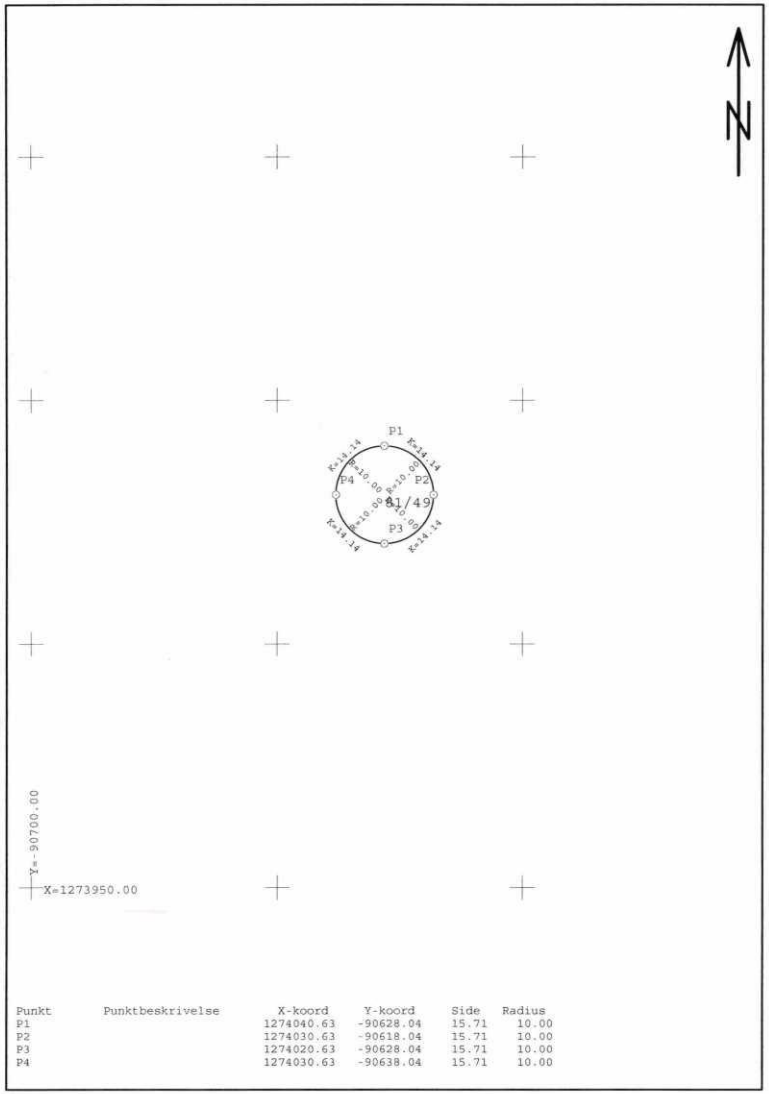
Kartblad | X | Landsnett

Jnr 21/2005

Målebrev nummer 1784

Målestokk 1: 1000

Areal 314.2 m²



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1		1274040.63	-90628.04	15.71	10.00
P2		1274030.63	-90618.04	15.71	10.00
P3		1274020.63	-90628.04	15.71	10.00
P4		1274030.63	-90638.04	15.71	10.00

GIS/LINE Målebrev

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: **Balsfjord kommune**

J.nr. 21/2005

Målebrev nr. 1783

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	81	48	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1546.0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

		Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dato for forretningen	27.6.2005			
Rekvirent	Hans Arne Myhre	81	16	
Bestyrer	Torgeir Skogheim			
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETING OVER PARSELL AV GNR 81 BNR 16.			

Doknr: 21353 Tinglyst: 29.12.2005 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Storsteinnes	23.12.2005	Torgeir Skogheim	Jens Halvdan Mosli

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
29 DES 2005
NORD-TROMS TINGLYSING
DAGBOKNR.: 21353

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
81	48	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 1274133 Y -90473

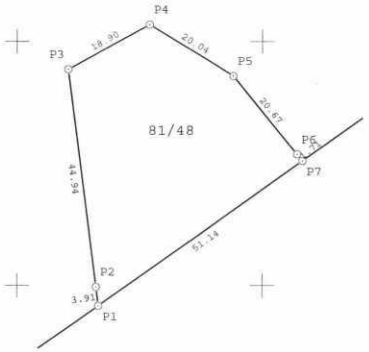
Kartblad | X | Landsnett

Målestokk 1: 1000

Areal 1546.0 m²

Jnr 21/2005

Målebrev nummer 1783



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Umerka grensepunkt	1274095.78	-90483.41	3.91	
P2	Grensemerke i jord	1274099.66	-90483.90	44.94	
P3	Grensemerke i jord	1274144.24	-90489.56	18.90	
P4	Grensemerke i jord	1274153.42	-90473.04	20.04	
P5	Grensemerke i jord	1274142.91	-90455.97	20.67	
P6	Grensemerke i jord	1274126.88	-90442.91	1.71	
P7	Umerka grensepunkt	1274125.55	-90441.83	51.14	

GIS/LINE Målebrev

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn
Adresse
Postnr.
(Under-)org.
Doknr: 13431 Tinglyst: 24.08.2006 Emb.097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plass for tinglysningsstempel
TINGLYST
24 AUG. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 13431

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1933	Balsfjord	81	48			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis:
Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 200.000,- tohundretusen 00/100

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 200.000,- tohundretusen 00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
270344 [redacted]	Hans Arne Myhre	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
11.09.45 [redacted]	Bjørn Karlsen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
04.02.46 [redacted]	Reidun Karlsen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper gis bruksrett til eksisterende vei over 81/16

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Tromsø 22 08 06

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
B. Karlsen	B. KARLSEN
Reidun Karlsen	REIDUN KARLSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
   [X] Ja [ ] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
   [X] Ja [ ] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
   [ ] Ja [X] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Mortenhals 30/12 -2005

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hans Arne Myhre	Hans Arne Myhre

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
30/12-05	Wenche Myhre	WENCHE MYHRE

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Alfred Dalelv	ALFRED DALELV
Adresse: SENJAVN 44	9012 TROMSØ
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Wenche Dalelv	WENCHE DALELV
Adresse: SENJAVN 44	9012 TR

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Festekontrakt

TINGLYST
24 AUG. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 13451

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1933	Balsfjord	81	49		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
27.03.44 [redacted]	Hans Arne Myhre	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
11.09.45 [redacted]	Bjørnar A Karlsen	1/2
04.02.46 [redacted]	Reidun Karlsen	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 0

5. Festetid

Antall år: 50 | Regnet fra – dato: 30/12 -05 - 1000,- tomteverdi

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil [ ] års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gangvei til punktfeste langs eiendoms-grense på 81/16 mot SØ.

Doknr:13451 Tinglyst:24.08.2006 Emb:097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 23/12-05	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Bjørnar Karlsen (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato Mortenlads 30/12-05

Bortfesters underskrift: Hans Arne Mylvre

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hans Arne Mylvre

Sted, dato Tromsø 220806

Festers underskrift: B. Karlsen, Reidun Karlsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: B. KARLSEN, REIDUN KARLSEN

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260241 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Malangsveien 2653, 9056 Mortenhals.
Gnr. 81, Bnr. 48 og Gnr. 81, Bnr. 49, Balsfjord kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 1260241
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.08.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no