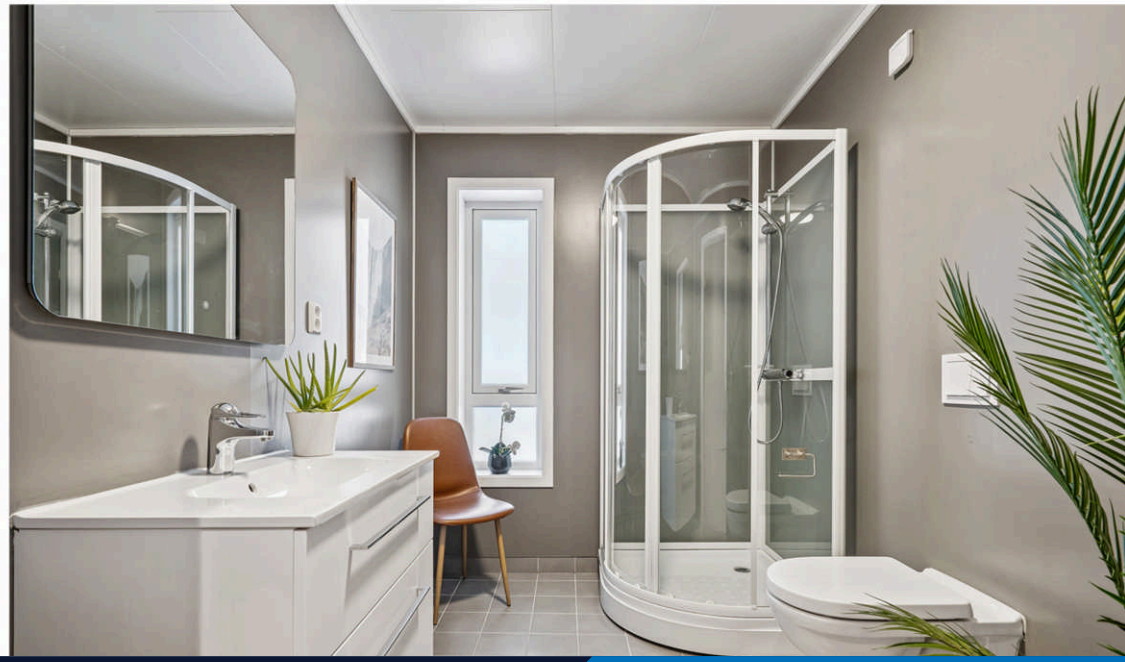








Velkommen til

Anna Hemmingsens vei 21, 9055 Meistervik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anna Hemmingsens vei 21
9055 Meistervik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2019
Etasjer	2
BRA/BRA-i	213 / 201 m²
Soverom	5

Energimerke B

Enebolig med utleie fra 2019 i vakre Malangen!

Boligen har en god planløsning over to etasjer med romslige oppholdsrom og fine farge- og materialvalg. Stue med naturlige soner, nydelig kjøkken med alt av integrerte hvitevarer og to bad er noe av det boligen byr på. Stor altan med herlig utsikt og ypperlige solforhold. Boligen har godkjent utleieleilighet som genererer god leieinntekter.

Svært fin intern beliggenhet øverst og innerst i feltet. Området rundt byr på fantastisk natur med turmuligheter sommer som vinter. Gangavstand til Malangen skole, barnehage, treningsrom og butikk.

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!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Anna Hemmingsens vei 21, 9055 Meistervik

Registerbetegnelse
Gnr. 91, Bnr. 132, Balsfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 690 000,-
Omkostninger	kr	143 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 833 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 849 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 142 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

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

Sum omkostninger kr 143 340,- 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 54 560,- pr. år 2026

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Balsfjord Kommune tilbyr faktura 4 terminer, 12 terminer eller årlig.

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

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 213 m²
TBA: 64 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
Enebolig

Parkering
I carport og biloppstillingsplasser på egen tomt. Det er montert el-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 220 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen opplyser at det er oppført en støttemur helt i tomtegrensen mot nabo, i strid med kravet om én meters avstand. Arbeidet ble utført av tidligere eier. Videre opplyser selger at nabo er informert, og det foreligger en muntlig avtale/forlik mellom partene om at det ble satt opp et gjerde på tomtegrensen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen, asfaltert innkjørsel og steinbelagt i carport og gårdsplass.

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

Fuktsikring og drenering:
Bygningen har ingen rom eller bygningsdeler under terreng. Tradisjonell drenering rundt grunnmur vurderes derfor ikke som påkrevd. Fuktsikringen er i hovedsak basert på naturlig terrengavrenning og konstruksjonsutforming. Det er ikke registrert tegn til fuktrelaterte skader ved befaring, men løsningen er avhengig av at overflate- og takvann ledes bort fra bygningen. Regelmessig kontroll og vedlikehold av løsninger for vannavledning anbefales.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er fundamentert med betongplate på mark. Det er montert grunnmurplate rundt grunnmuren. Mindre avvik, det er mindre krakelering på grunnmurplaten ved ett hjørne av boligen.

Forstøtningsmurer:
Det er en støttemur ved tomtegrensen mot nabo, ifølge egenerklæringen. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold:
Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når

tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i fallforholdene. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrenging mot bygningen dersom terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra vegglivet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør og avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Byggeår
2019 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 72 m²: Entré og vaskerom (hoveddel), entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom (leilighet).
BRA-e 12 m²: 2 boder.

2. etasje
BRA-i 129 m²: Stue/kjøkken, bod, bad, bad/vaskerom, walk-in closet og 3 soverom.

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.

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger datert 28.06.2018, foruten at det er bygget terrasse utenfor utleiedel i 1. etasje, samt to levegger; én i 1. etasje og én i 2. etasje.
Støttemur er satt opp på tomtegrense til nabo og svarer ikke til kravene som er 1 meter fra.

Fasadeendringer, herunder oppføring av terrasse og levegger, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, og med generelt god standard.

I senere år er det blant annet gjort følgende arbeid med vedlikehold og modernisering:
- 2026: Byttet toalettsete på hovedbad. Byttet speil på gjestebad. Byttet fuge i dusj på hovedbad.
- 2025: Byttet dimmer i korridor utenfor soverom i hovedetasje.
- 2024: Vedlikehold av varmepumpe. Ny betjeningspanel til alarmsentral i utleiedel. Montert brannstige på to soverom. Lagt asfalt på gårdsplass. Lagt brostein i carport.
- 2023: Byttet ventil på varmtvannsbereder i utleiedel på grunn av lekkasje. Montert elbillader. Byttet dører til alle soverom i hovedetasjen. Montert bardisk på kjøkkenøy.

- 2019: Ny terrasse utenfor utleieleilighet samt levegger både oppe og nede.

Kjøkken - hoveddel:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og innebygget kaffemaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut vegg.

Kjøkken - leilighet:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

Bad 2. etasje - hoveddel:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Mindre avvik, det er en mindre kul på nedre del av baderomsplaten ved skjøt i dusjen. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med to heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt skap med speil og lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med sokkel og glassdører. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad/vaskerom 2. etasje - hoveddel:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet. Vegghengt speil med lys.

Vaskerom 1. etasje - hoveddel:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og her termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har utslagsvask, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad/vaskerom - leilighet:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og her termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har klikkvinyl/laminat og fliser. Veggene har malte plater. Himlingene har himlingsplater. Gulvvarme i entréene. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Tretrapp som strekker seg fra 1. etasje til 2. etasje. Inntrinn er tekket med tre. Høyde på rekkverk: ca. 89,5 cm og åpninger i rekkverk: ca. 9 cm. Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 2. etasje og over tak. Isolert stålpipe fra byggeår. Lukket vedovn i stue. Ildsted

var i bruk ved befaring. Siste tilsyn var 21.03.2022, og siste feiing var 15.09.2021. Feier har ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet. Hovedstoppekranen plassert på vaskerom i 1. etasje. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget føres ut over tak. Leiligheten har avløpskvern.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert på vaskerom i 1. etasje. Ventilasjon leilighet er ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i bod. Siste filterbytte ble utført i januar 2026.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra byggeår plassert på kjøkken/stue. Sugeenhet av merket Flexit cvr 3000 plassert på vaskerom i 1. etasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 194 liter av merket Oso fra 2019 plassert på vaskerom i 1. etasjen. I leilighet er varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra byggeår plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod, gjelder bolig og leilighet. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Bordkledning er nær terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.
- Vinduer: Vinduet på kjøkkenet tar i karm ved åpning og lukking.
- Dører: Dørkarmen til inngangsdøren i leiligheten har skrapemerker. Låsen/beslaget til terrassedøren i leiligheten er slakk. Det er mindre slitasje på nedre del av foringen til balkongdøren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Søylen i carporten er slitt i nedre kant. Balkong tilhørende leiligheten er usikkerhet ang. dimensjonering på overheng. Balkongbjelkene som legges oppå bærebjelkene og kan krage inntil 0,3 m ut over bærebjelken uten at dimensjoneringsforutsetningene endres. Om større utkraging, se Byggdetaljer 526.411. Balkong tilhørende leiligheten er fundamentert og understøttet med impregnert materiale som står direkte på mark samt det er mellomrom mellom balkongrammen og veggen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Det er knirk i gulvet ved ildstedet, trapp og ved kjøkkenøya, som opplyst av eier. Det er mindre bul eller gjenfylt hull i vegg i leiligheten.
- Bad 2. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Terskelen til dusjen er tett, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil ikke vann ledes til sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad/vaskerom 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Vaskerom 1. etasje: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Bad/vaskerom leilighet: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servant. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.
- Kjøkken leilighet: Trykknappen til kvernen i vasken mangler, og det er mindre avflassing rundt knapp-/bryterbeslaget.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Andre VVS-installasjoner (varmepumpe): Det er ikke utført service på varmepumpen siden installasjon. Det observeres unormal lyd fra utedelen.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

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
Pkt. 1: Ufaglært byttet toalettsete på hovedbad, byttet speil på gjestebad og byttet fuge i dusj på hovedbad i 2026. Balsfjord VVS byttet i 2023 ventil på varmtvannsbereder i utleieleilighet på grunn av lekkasje, reklamasjonssak.

Pkt. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon for hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid i 2019; selger tror at tidligere eier bygde terrasse utenfor utleieleilighet samt levegger både oppe og nede.

Pkt. 16: Selger opplyser at det ble tatt vannprøver i 2025 av Balsfjord kommune og de prøvene kom tilbake helt fine. Prøvene ble tatt grunnet variasjon i farge. Det er kommunalt vann. Leiligheten har avløpskvern som ble byttet i 2024 grunnet havari.

Pkt. 17 og 18: Aggregat til ventilasjonsanlegg frøs vinteren 2023 som førte til at drivreimen røk, ble reparert. Endret på viftehastighet i de kaldeste periodene etter veiledning fra leverandør, byttet drivreim og filter. Utført av ufaglært i 2023. Fungert uten problemer siden da. Reklamasjon på varmepumpe grunnet ustabil varmeeffekt. Har fungert siste seks måneder. Feilsøking og tilbakestilling utført av Trond Eliassen AS i 2024.

Pkt. 22: Selger opplyser at det var feil på betjeningspanel alarmsentral i utleiedel. Byttet betjeningspanel på reklamasjon. Arbeid utført

av Balsfjord Elektro i 2024.

Pkt. 23: Montert vegglader el-bil i 2023. Arbeid utført av Balsfjord Elektro. Ufaglært arbeid 2025; byttet dimmer i korridor utenfor soverom i hovedetasje.

Pkt. 26: Støttemur er satt opp på tomtegrense til nabo og svarer ikke til kravene som er 1 meter fra. Dette er utført av tidligere eier. Nabo er klar over dette og informert, og det er inngått et forlik om at de satt opp gjerde på tomegrensa. Avtalen er muntlig. Selger tror forrige eier bygde terrasse for utleiedelen samt levegger både oppe og nede. Tiltakene er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Godkjent treroms utleiedel i sokkel.

Pkt. 31: Boligen består av flere, selvstendige boenheter som alle er godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Selger opplyser at det finnes følgende dokumenter for eiendommen; energiattest, ferdigattest, tegninger, kommuneplan, grunnkart og prospekt fra SNE 2022.

Pkt. 34: Selger opplyser om tidvis støy fra fest i nabohus.

Pkt. 38: Diverse arbeid utført av faglært og ufaglært:
- Faglært: NVA AS lagt asfalt på gårdsplass i 2024. Sørlandsstigen AS monterte brannstige på to soverom i 2024. Installering av fibernett på begge enheter i 2024, arbeid utført av Optitech på vegne av Telenor.
- Ufaglært: Ufaglært har i 2024 lagt brostein i carport, fremfor leilighet og på siden av huset mot vei. Sistnevnte er fullført. Det mangler også sandfuge mellom steinene. Ufaglært har montert veggfeste til TV i 2024. Ufaglært har i 2022 malt tapetvegger i TV-stue og spisestue, malt veggplater i alle soverom i hovedetasje, foliert baderomsvindu, samt malt veggplater i yttergang og trappeoppgang. Ufaglært har i 2023 malt veggplater i korridor utenfor soverom hovedetasje, malt baderomsplater på gjestebad i hovedetasje, malt halvvegg i TV-stue hovedetasje, malt to vegger baderomsplater på hovedbad i hovedetasje, byttet dører til alle soverom i hovedetasje, montert gardinlister på hovedsoverom i hovedetasje, montert bardisk på kjøkkenøy og byttet pyntelist på en kjøkkenskuff i leiligheten. Ufaglært har i 2025 lagt dekorstein ved søyler til terrasse utenfor utleiedel, samt malt vegg i spisestue. Ufaglært har i 2026 malt dører til bod og bad hovedetasje, byttet toalettsete hovedbad hovedetasje, byttet speil gjestebad hovedetasje, malt trappeoppgang hovedetasje og lagt ny fuge i dusjen på hovedbad. Ufaglært har i 2019 montert hyller på bod (tidligere eier).

Pkt. 39: Selger opplyser at rullegardin på hovedsoverom hovedetasje har ødelagt heisemekanisme.

Pkt. 41: Støttemur er satt opp på tomtegrense til nabo og svarer ikke til kravene som er 1 meter fra. Dette er utført av tidligere eier. Nabo er klar over dette og informert, og det er inngått et forlik om at de satte opp gjerde på tomtegrensa. Avtalen er muntlig.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:

Pulttak takkonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrensede muligheter for å kontrollere hele takkonstruksjonen. Taket er tekket med pappshingel, PVC-duk eller lignende, fra byggeår. Ukjent undertak. Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Renner og nedløp av metall fra byggeår. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Hovedinngangsdør leilighet: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør leilighet: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 32 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra stuen.
Balkong/terrasse til leiligheten på ca. 14 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet og fundamentert med tre direkte på terreng. Adkomst fra stuen og hage.
Platting ved inngangspartiene på ca. 18 m².

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Meistervik i Balsfjord kommune, omgitt av flotte naturomgivelser. Rett utenfor døren finnes gode turmuligheter i skog og mark. Eiendommen ligger ca. 30 minutters kjøring fra kommunesenteret i Balsfjord og ca. én times kjøring fra Tromsø, hvor det finnes shoppingmuligheter, kafeer, bowling, kino med mer. Svært fin intern beliggenhet øverst og innerst i feltet med kort vei til dagligvare og barnehage. Området rundt byr på fantastisk natur med turmuligheter sommer som vinter. Gangavstand til Malangen barne og ungdomskole, barnehage, treningsrom og butikk.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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.

Viktig informasjon
Boligen har utleiedel som er pt. er utleid. Leieboerne er varslet og har oppsigelsestid ut mai.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 26.06.2019. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selger opplyser at det i 2019 er bygget ny terrasse utenfor utleieleilighet i 1. etasje, samt levegger både i 1. etasje og 2. etasje. Tiltakene er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i gulv på alle bad og vaskerom, samt i begge entréer.

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
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie
Boligen er i matrikkelen registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet, og det er registrert to bruksenheter i boligen. Utleiedelen har egen adresse med bruksenhetsnummer H0101.

Utleiedelen i 1. etasje er en 3-roms leilighet bestående av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod. Utleiedelen fremkommer av godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk. Utleiedelen har egen inngang, arealet er godkjent for varig opphold, og det er ingen intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel. Utleiedelen fremstår som en selvstendig boenhet og kan lovlig leies ut.

Boligen har utleiedel som er pt. er utleid. Leieboerne er varslet og har oppsigelsestid ut mai.

Radon
Alle boliger/ leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Boligen har radonsperre

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (B4) ifølge detaljregulering "Utvidelse Mestervik boligfelt" med plan-ID 253, datert 21.09.2016.

Område er uregulert, men at det omfattes av kommunens LNFR-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde, samt reindrift).

Ifølge Kommuneplanens arealdel for Balsfjord kommune 2023-2033 med plan-ID 202002, datert 29.06.2023, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde (H910_4 og H910_3). Det er krav om felles planlegging iht. H810_3.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 270 472,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 081 886,-.

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.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Camilla Jernberg og Kevin Olsen

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 900003
Dato: 07.01.1908
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 302447
Dato: 10.10.1960
LEIEAVTALE
OLDERVIK LEIRBOGEN VANNVERK AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fredningsvedtak
Dagboknr.: 1
Dato: 27.05.1859
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 300511
Dato: 14.05.1948
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/PÅSTÅENDE BYGNINGER/
TILBEHØR ER UNNTATT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1372061
Dato: 06.12.2017
Registrering av grunn

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
Tinglyst dokument "registrering av grunn" med doknr. 1372061, datert 06.12.2017 ble ikke funnet hos Kartverket, og er følgelig ikke vedlagt i salgsoppgaven.

Ifølge tinglyst erklæring datert 10.10.1960 har Oldervik-Leirbogen Vannverk rett til å ta vann, legge og vedlikeholde vannledninger samt ha nødvendig ferdsel og adkomst på eiendommen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (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 10-02-2026 av Marius Høgås i Mo Takst AS.

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 10.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.01.2026
Energiattest, datert 01.06.2021
Bygningstegninger, datert 28.06.2018
Ferdigattest, datert 26.06.2019
Matrikkelrapport, datert 27.01.2026
Oversiktskart, datert 27.01.2026
Ortofoto, datert 27.01.2026
Grunnkart, datert 27.01.2026
Kommuneplankart, datert 27.01.2026
Reguleringsplankart, datert 27.01.2026
Tinglyste rettigheter og erklæringer, datert 10.10.1960, 14.05.1948, 07.01.1908 og 27.05.1859
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
Epost: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Stue






MIDDAGSPLANER














Hugs Given
MAN CAVE
GAMER


LEVEL UP




MMM...AHA,
OK,
AHH...NO.





















- Nærområde



- Fasade



Lekker og moderne enebolig fra 2019 med godkjent utleiedel | Carport m/ el bil lader | Utsikt | Flotte naturomgivelser









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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
BALSFJORD kommune
gnr. 91, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4527 **Referansenummer:** MF4528

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:** Lars Emil Brattland

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Torbjørn Hansen
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@motakst.no
958 05 864

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

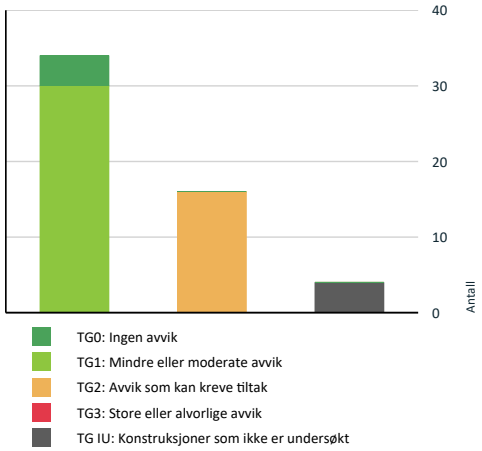
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken leilighet > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom leilighet > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 12.10.2018. og fikk utstedt ferdigattest 26.06.2019

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	- Byttet toalettsete på hovedbad. - Byttet speil på gjestebad. - Byttet fuge i dusj på hovedbad.
2025	Modernisering	- Byttet dimmer i korridor utenfor soverom i hovedetasje.
2024	Vedlikehold	- Vedlikehold av varmepumpe. - Ny betjeningspanel til alarmsentral i utleiedel. - Montert brannstige på to soverom. - Lagt asfalt på gårdsplass. - Lagt brostein i carport.
2023	Modernisering	- Byttet ventil på varmtvannsbereder i utleiedel på grunn av lekkasje. - Montert elbillader. - Byttet dører til alle soverom i hovedetasjen. - Montert bardisk på kjøkkenøy.
2019	Modernisering	- Ny terrasse utenfor utleieleilighet samt levegger både oppe og nede.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Pappshingel, PVC-duk eller lignende.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Taket er besiktet fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaring.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer, som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledning er nær terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør økes til minimum 0,3 meter om mulig for å redusere risikoen for fuktopptak og skader på kledningen over tid. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for råteskader.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrensede muligheter for å kontrollere hele takkonstruksjonen, bortsett fra besiktigelse fra underliggende rom/etasje og fra en mindre luke i himlingen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon på grunn av mye isolasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at skjulte feil eller mangler kan forekomme uten at dette kan avdekkes ved befaring. Dette medfører økt risiko for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid.



TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet bør justeres for å sikre korrekt funksjon, og for å unngå unødvendig slitasje over tid.



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Hovedinngangsdør leilighet: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør leilighet: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørkarmen til inngangsdøren i leiligheten har skrapemerker.
Låsen/beslaget til terrassedøren i leiligheten er slakk.
Det er mindre slitasje på nedre del av foringen til balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dørkarmen til inngangsdøren bør overflatebehandles, slik at ytterligere slitasje og eventuelle fuktskader unngås.
Lås/beslaget til terrassedøren bør strammes eller byttes for å sikre god funksjon.
Foringen til balkongdøren bør vedlikeholdes for å hindre videre slitasje.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 32 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra stuen.

Balkong/terrasse til leiligheten på ca. 14 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet og fundamentert med tre direkte på terreng. Adkomst fra stuen og hage.

Platting ved inngangspartiene på ca. 18 m2.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Søylen i carporten er slitt i nedre kant.

Balkong tilhørende leiligheten er usikkerhet ang. dimensjonering på overheng. Balkongbjelkene som legges oppå bærebjelkene og kan krage inntil 0,3 m ut over bærebjelken uten at dimensjoneringsforutsetningene endres. Om større utkraging, se Byggdetaljer 526.411.

Balkong tilhørende leiligheten er fundamentert og understøttet med impregnert materiale som står direkte på mark samt det er mellomrom mellom balkongrammen og veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger/terrasse når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som ikke kan vurderes når overflatene er dekket av snø. Manglende kontroll kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.

Søylen bør vedlikeholdes for å hindre videre slitasje.

Det bør gjøres undersøkelser ang. dimensjonering av overheng. se Byggdetaljer 526.411.

Understøttelse til balkong bør etableres på betongsøyle eller tilsvarende, slik at konstruksjonsmaterialer ikke står direkte på mark. Over tid kan direkte mark kontakt føre til fukt og råteskader, noe som kan svekke balkongens bæreevne.
Fundamenteringen bør følges opp for å sikre at rammen til balkongen ikke siger ytterligere ut fra veggen. Det er usikkerhet knyttet til om balkongen står tilstrekkelig stabilt.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har klikkvinyl/laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Himlingene har himlingsplater.

Gulvvarme i entréene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er knirk i gulvet ved ildstedet, trapp og ved kjøkkenøya, som opplyst av eier.
Det er mindre bul eller gjenfylt hull i vegg i leiligheten.

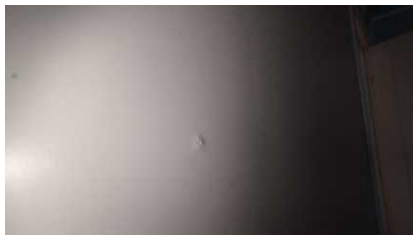
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å sikre bedre komfort.
Mindre bul eller gjenfylt hull i vegg bør utbedres for å opprettholde et pent utseende.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 2. etasjen (stue, kjøkken/gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 7 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 2. etasje og over tak.
Type: Isolert stålpipe.
Alder: Byggeår.

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

Ildsted var i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp som strekker seg fra 1. etasje til 2. etasje.
Inntrinn er tekket med tre.
Høyde på rekkverk: ca. 89,5 cm.
Åpninger i rekkverk: ca. 9 cm.

Mindre avvik: Det er mindre slitasjemerker i enkelte trappetrinner.





Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017.
Boligen har utstedt ferdigattest og ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Mindre avvik: Det er en mindre kul på nedre del av baderomsplaten ved skjøt i dusjen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Terskelen til dusjen er tett, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil ikke vann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk så vil vann ledes til sluk, dersom det etableres drenerings mulighet til sluk.
Det bør etableres drenerings mulighet i terskelen slik at eventuell lekkasjevann kan renne til sluk.

Konsekvensen av manglende fall og tett terskel er økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





Kontroll av fall mot sluk.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med to heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med sokkel og glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.





Funksjonstest av avtrekk.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017.
Boligen har utstedt ferdigattest og ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler.





Kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.





Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport





Funksjonstest av avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017.
Boligen har utstedt ferdigattest og ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og her termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

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

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.





Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.





Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017.
Boligen har utstedt ferdigattest og ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og her termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.





Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til fuktskader og påfølgende skadeutvikling i omkringliggende bygningsdeler.





Kontroll av sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.





Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avstanden fra terskel til dørblad bør økes, eller det bør monteres en tilluftsventil i dør eller vegg for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.





Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og innebygget kaffemaskin.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Mindre avvik: Dør til kjøle/fryseskap tar i karm ved åpning/lukking og bør justeres.





Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut vegg.



Funksjonstest av ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trykknappen til kvernen i vasken mangler, og det er mindre avflassing rundt knapp-/bryterbeslaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trykknapp til matavfallskvernen bør monteres, og avflassing rundt knapp-/bryterbeslaget bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre videre slitasje.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på overflate.





Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via vegg.

NB: Filteret var under vasking ved inspeksjon og derfor ikke montert, ifølge opplysninger fra eier.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Hovedstoppekranen plassert på vaskerom i 1. etasje.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.





TG 1 Vannledninger - leilighet

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget føres ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert på vaskerom i 1. etasje.

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Siste filterbytte ble utført i januar 2026.



TG 1 Ventilasjon - leilighet

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i bod.

Siste filterbytte ble utført i januar 2026.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra byggeår plassert på kjøkken/stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen siden installasjon.
Det observeres unormal lyd fra utedelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og for å undersøke årsaken til den unormale lyden fra utedelen.
Manglende service og vedlikehold kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader, samt økt risiko for driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre VVS-installasjoner - sentralstøvsuger

Sugeenhet av merket Flexit cvr 3000 plassert på vaskerom i 1. etasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 194 liter av merket Oso fra 2019 plassert på vaskerom i 1. etasjen.



TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra byggeår plassert på bad/vaskerom.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport



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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el -kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

Elektrisk anlegg - leilighet

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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el -kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen har ingen rom eller bygningsdeler under terreng. Tradisjonell drenering rundt grunnmur vurderes derfor ikke som påkrevd. Fuktsikringen er i hovedsak basert på naturlig terrengavrenning og konstruksjonsutforming. Det er ikke registrert tegn til fuktrelaterte skader ved befaring, men løsningen er avhengig av at overflate- og takvann ledes bort fra bygningen. Regelmessig kontroll og vedlikehold av løsninger for vannavledning anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen er fundamentert med betongplate på mark. Det er montert grunnmurplate rundt grunnmuren.

Mindre avvik: Det er mindre krakelering på grunnmurplaten ved ett hjørne av boligen.



TG IU Forstøtningsmurer

Det er en støttemur ved tomtegrensen mot nabo, ifølge egenerklæringen.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Forstøtningsmuren var ikke synlig på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik, skader eller behov for utbedringer.

TG IU Terrengforhold

Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i fallforholdene. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for vanninntrenging mot bygningen dersom terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra vegglivet.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Det foreligger dokumentasjon på vannprøver tatt av Balsfjord kommune i 2024. Resultatene var tilfredsstillende, med unntak av noe forhøyet fargetall.

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

⚠ 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.

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

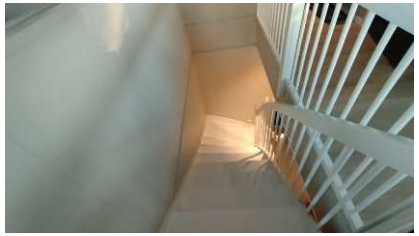
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

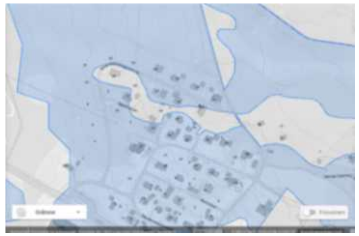
Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Tilstandsrapport





Rekkverk på balkong tilknytte leiligheten.



Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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

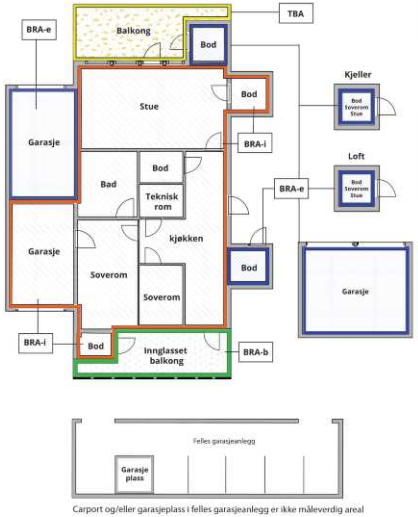
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	129			129	32
1. Etasje	72	12		84	32
SUM	**201**	**12**			**64**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, bad/vaskerom 2, walk-in closet, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, entré leilighet, vaskerom, stue/kjøkken leilighet, bad/vaskerom leilighet, bod leilighet, soverom 1 leilighet, soverom 2 leilighet	Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Torbjørn Hansen	Takstingeniør
	Camilla Jernberg	Kunde
	Kevin Olsen	Kunde

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5532 BALSFJORD	91	132		0	1220 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Anna Hemmingsens vei 21

Hjemmelshaver

Jernberg Camilla, Olsen Kevin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Meistervik i Balsfjord kommune, omgitt av flotte naturomgivelser. Rett utenfor døren finnes gode turmuligheter i skog og mark. Eiendommen ligger ca. 30 minutters kjøring fra kommunesenteret i Balsfjord og ca. én times kjøring fra Tromsø, hvor det finnes shoppingmuligheter, kafeer, bowling, kino med mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Utvidelse Mestervik boligfelt", plan-ID 253. Ikrafttredelse 21.09.2016.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, asfaltert innkjørsel og steinbelagt i carport og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1,220m².

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

1908/900003-1/97 RETTIGHET
07.01.1908 RETTIGHETSHAVER: Fyrvesenet
LØPENR: 1297954
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
OVERFØRT FRA: KNR:5532 GNR:91 BNR:111
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/302447-5/97 RETTIGHET
10.10.1960 RETTIGHETSHAVER: BALSFJORD KOMMUNE
ORG.NR: 940208580
LEIEAVTALE
OLDERVIK LEIRBOGEN VANNVERK AL
OVERFØRT FRA: KNR:5532 GNR:91 BNR:111
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bebyggelsen

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

Kommuneplan

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp, folie eller lignende.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt. Det er montert elbillader.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Hensynssoner

Eiendommen ligger iht. til NVE i områder med kvikkleire.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.02.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	04.02.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	12.10.2018	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Rekvirent/eier	30.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.06.2019	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Bilder	04.02.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Anna Hemmingsens vei 21 , 9055 MEISTERVIK
Gnr 91 - Bnr 132
5532 BALSFJORD

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

bankID SIGNERT 28.01.2026 Jernberg, Camilla

bankID SIGNERT 28.01.2026 Olsen, Kevin

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

Kevin Olsen

Camilla Jernberg

Boligen

Anna Hemmingsens Vei 21
9055 Meistervik

5532-91/132/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

- Byttet toalettsete å hovedbad 2026
- Byttet speil på gjestebad 2026
- Byttet ventil på varmtvannsbereder i utleiedel på grunn av lekkasje 2023
- Byttet fuge i dusj på hovedbad 2026

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Balsfjord VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventil på varmtvannsbereder i utleieleilighet. Reklamasjonssak.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Ny fuge i dusj på hovedbad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalettsete på hovedbad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet speil på gjestebad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Tror at tidligere eier bygde terrasse utenfor utleieleilighet samt levegger både oppe og nede.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

- Det ble tatt vannprøver i 2025 av Balsfjord kommune og de prøvene kom tilbake helt fine. Prøvene ble tatt grunnet variasjon i farge. Kommunalt vann.
- Leiligheten har avløpskvern som ble byttet i 2024 grunnet havari

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

• **Ja**

- Aggregat til ventilasjonssanlegg frøs vinteren 2023 som førte til at drivreimen røk. Reparert.
- Reklamasjon på varmepumpe grunnet ustabil varmeeffekt. Har fungert siste seks måneder. Trond Eliassen AS

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Trond Eliassen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking og tilbakestilling.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Endret på viftehastighet i de kaldeste periodene etter veiledning fra leverandør, byttet drivreim og filter. Fungert uten problemer siden da.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Se spørsmål 17.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

- Feil på betjeningspanel alarmsentral i utleiedel

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Balsfjord Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet betjeningspanel på reklamasjon

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Balsfjord Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: - Montert vegglader el-bil

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: - Byttet dimmer i korridor utenfor soverom i hovedetasje

---

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**

- Støttemur er satt opp på tomtegrense til nabo og svare ikke tell kravene som er en meter fra. Dette er utført av tidligere eier. Nabo er klar over dette og informert, og det er inngått et forlik om at de satt opp gjerde på tomegrensa. Avtalen er muntlig.
- Vi tror forrige eier bygde terrasse for utleiedelen samt levegger både oppe og nede.

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?

• **Ja**

Treroms utleiedel i sokkel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ja, alle boenheter er godkjent av kommunen.

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?

• **Ja**

- Energiattest
- Ferdigattest
- Tegninger
- Kommuneplan
- Grunnkart
- Prospekt fra SNE 2022

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

• **Ja**

- Tidvis støy fra fest i nabohus

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?

• **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**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: NVA AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt asfalt på gårdsplass
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Sørlandsstigen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert brannstige på to soverom
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Optitech på vegne av Telenor

   Beskrivelse av arbeidet: - Installering av fibernett på begge enheter

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: - Lagt brostein i carport, fremfor leilighet og på siden av huset mot vei. Sistnevnte er fullført. Det mangler også sandfuge mellom steinene. - Montering av veggfeste til TV

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: - Malt tapetvegger i TV-stue og spisestue - Malt veggplater i alle soverom i hovedetasje - Foliert baderomsvindu - Malt veggplater i yttergang og trappeoppgang

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: - Malt veggplater i korridor utenfor soverom hovedetasje - Malt baderomsplater på gjestebad i hovedetasje - Malt halvvegg i TV-stue hovedetasje - Malt to vegger baderomsplater på hovedbad i hovedetasje - Byttet dører til alle soverom i hovedetasje - Montert gardinlister på hovedsoverom i hovedetasje - Montert bardisk på kjøkkenøy - Byttet pyntelist på en kjøkkenskuff i leiligheten.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: - Dekorstein ved søyler til terrasse utenfor utleiedel - Malt vegg i spisestue

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: - Malt dører til bod og bad hovedetasje - Byttet toalettsete hovedbad hovedetasje - Byttet speil gjestebad hovedetasje - Malt trappeoppgang hovedetasje - Lagt ny fuge i dusjen på hovedbad

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: - Montering av hyller på bod (tidligere eier)

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

• **Ja**

- Rullegardin på hovedsoverom hovedetasje har ødelagt heisemekanisme

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

• **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?

• Ja

- Støttemur er satt opp på tomtegrense til nabo og svare ikke tell kravene som er en meter fra. Dette er utført av tidligere eier. Nabo er klar over dette og informert, og det er inngått et forlik om at de satt opp gjerde på tomegrensa. Avtalen er muntlig.

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.

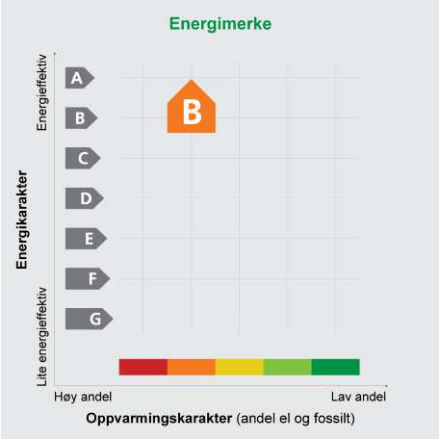
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Veg 2710 21
Postnr	9055
Sted	MEISTERVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	91
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300709612
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1272138
Dato	01.06.2021



Innmeldt av	Torbjørn Tømmermo

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	278
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veg 2710 21
Postnr/Sted: 9055 MEISTERVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 01.06.2021 20:27:36
Energimerkenummer: A2021-1272138
Ansvarlig for energiattesten: Torbjørn Tømmermo
Energimerking er utført av: Torbjørn Tømmermo

Gnr: 91
Bnr: 132
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300709612

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



VOLUM

Tegningen tilhører Nysted AS, og kan bare brukes av andre parter etter avtale.

Arealer:

Gnr/Bnr:

NYSTED BYGG
NYSTED AS - 9050 Storsteinnes
Tlf: 77 72 85 00 - Fax: 77 72 85 01

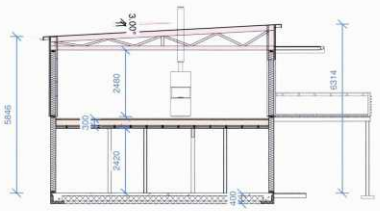
No.	Description	Date

Torbjørn Tømmermo

TERRENGSNITT.2

Project number	
Date	28.06.18
Drawn by	KHL
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

A114



1 SNITT BS
1 : 100



VOLUM

Tegningen tilhører Nysted AS, og kan bare brukes av andre parter etter avtale.

Arealer: BYA: 165M² BRA: 287M² av dette åpne arealer: 72m²

Gnr/Bnr: 91/132

NYSTED BYGG
NYSTED AS - 9050 Storsteinnes
Tlf: 77 72 85 00 - Fax: 77 72 85 01

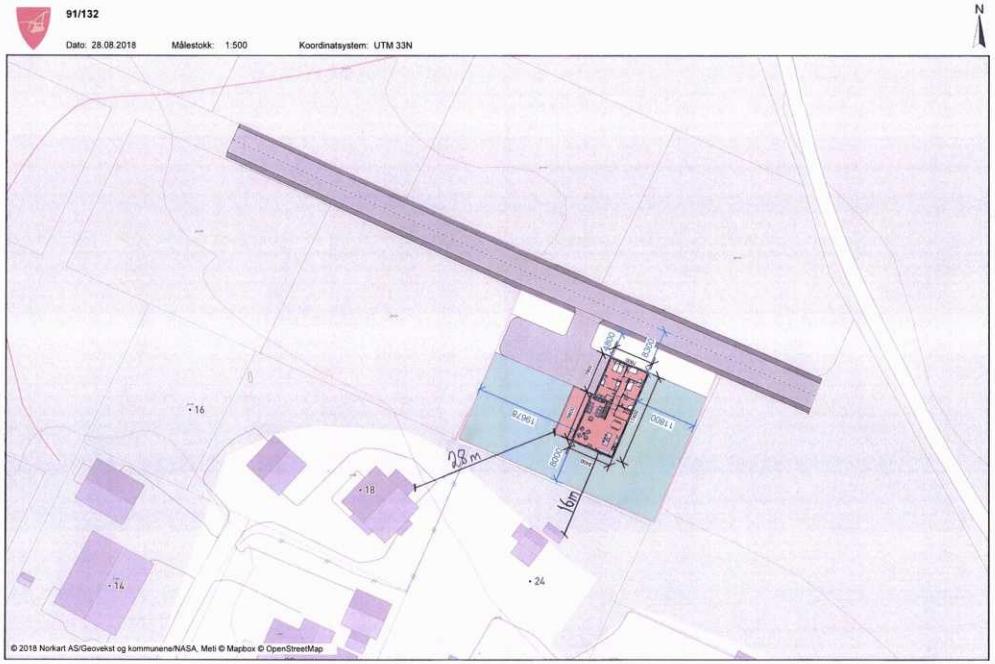
No.	Description	Date

Torbjørn Tømmermo
MESTERVIK BF
MESTERVIK BF

SNITT BS

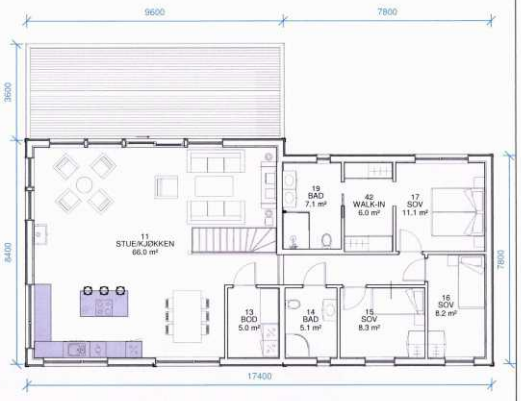
Project number	
Date	28.08.18
Drawn by	KHL
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

A117





1 PLAN 1 ETG
1 : 100



2 PLAN 2 ETG
1 : 100

VOLUM

Tegningen tilhører Nysted AS, og kan bare brukes av andre parter etter avtale.

Arealer: BYA: 165M² BRA: 287M² av dette åpne arealer: 72m²

Gnr/Bnr: 91/132

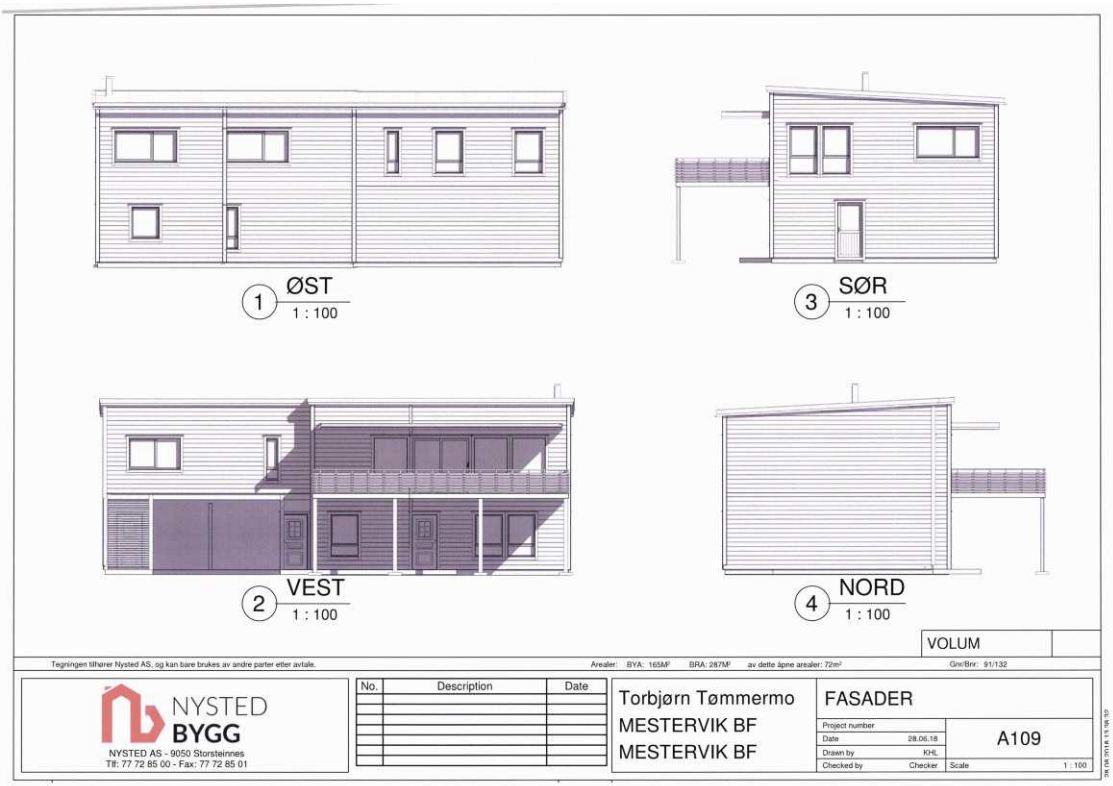
NYSTED BYGG
NYSTED AS - 9050 Storsteinnes
Tlf: 77 72 85 00 - Fax: 77 72 85 01

No.	Description	Date

Torbjørn Tømmermo
MESTERVIK BF
MESTERVIK BF

PLAN

Project number			A106
Date	28.08.18		
Drawn by	KHL		
Checked by	Checker	Scale	1 : 100



Balsfjord kommune – *for framtida*

Plan, Landbruk og Drift

Vår dato 26.06.2019

Vår referanse 2018/1589 - 11297/2019

Arkivkode: 91/132

Vår saksbehandler
Annette Løvhaug, tlf 947 86 194

Deres dato

Deres referanse

NYSTED AS

9050 STORSTEINNES

91/132 - Ferdigattest - Torbjørn Tømmermo

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10
Vedtak hjemlet i delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 31/17

Byggested:	Nye Mestervik boligfelt	Gnr/Bnr:	91/132
Tiltakshaver:	Torbjørn Tømmermo	Adresse:	J. A Lippestad vei 1, 1336 Sandvika
Ansvarlig søker: Org.nr:	Nysted AS 976 074 580	Adresse:	Brattmelveien 16, 9050 Storsteinnes
Tiltakets art:	Oppføring av ny bolig	Bruksareal (BRA):	287 m²
Registreringsdato for søknaden:	19.06.2019	Bebygd areal: (BYA)	165 m²

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattesten i henhold til ferdigmelding mottatt 19.06.2019 fra ansvarlig søker for ny bolig på eiendom 19/132.

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket:

I innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, jf Byggesaksforskriften § 8-1.

Evt tilleggsinformasjon:
Kommunen viser til brev av 20.06.2019. Kommunen har nå mottatt informasjon om at adkomstvei er ferdigstilt.

Klagerett:
*Vedtaket kan påklages til **Balsfjord kommune.** Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utlop.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent

Postadresse Rådhuset 9050 Storsteinnes Org.nr. 940 208 580
E-post/internett postmottak@balsfjord.kommune.no www.balsfjord.kommune.no
Telefon 77 72 20 00 77 72 22 00(Malangstun)
Telefaks 77 72 20 01 77 72 20 02(helsesenteret) 77 72 10 35(legekontor)
Postgiro 7878 06 50353
Bankgiro 4710 04 00126

at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Partene i saken har rett til innsyn i sakens dokument etter forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Parter i saken har rett til innsyn i sakens dokumenter.

Ved senere henvendelse vedrørende saken, vennligst oppgi saksnummer 2018/1589.

Ylva Sneve
enhetsleder

Annette Løvhaug
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Balsfjord kommune: Grunneiendom 5532-91/132

Norkart
Utskriftsdato: 27.01.2026 16:12

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1220.1
Etablert dato	06.12.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	91/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	91/132
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.08.2019 12.09.2019	17/683		5422-91/52, 5422-91/78, 5422-91/123, 91/1, 91/2, 91/3, 91/22, 91/28, 91/46, 91/59, 91/68, 91/69, 91/72, 91/76, 91/111, 91/112, 91/113, 91/114, 91/115, 91/116, 91/117, 91/118, 91/119, 91/120, 91/121, 91/122, 91/124, 91/125, 91/126, 91/127, 91/128, 91/129, 91/130, 91/131, 91/132
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.08.2019 25.10.2019	2017/683		91/111 (-1221,8), 91/131 (1221,8) 91/69, 91/130, 91/132
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	27.08.2019 25.10.2019	2017/683		91/111 (-1220,1), 91/132 (1220,1) 91/69, 91/72, 91/131
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.12.2017 06.12.2017	2017/683	Tinglyst 06.12.2017	91/111 (-1221,4), 91/132 (1221,5) 91/69, 91/72, 91/131

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7696258.59	654260.16		Ja	1220.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Anna Hemmingsens vei 21 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	9055 MEISTERVIK	Kirkesogn	11031103 Balsfjord og Malangen
Grunnkrets	104 Meistervik	Tettsted	
Valgkrets	4 MEISTERVIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300709612		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	26.06.2019

1: Bygning 300709612: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 26.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	240
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	276
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	276
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	165
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.10.2018	12.10.2018	
Igangsettingstillatelse	12.10.2018	12.10.2018	
Ferdigattest	26.06.2019	26.06.2019	

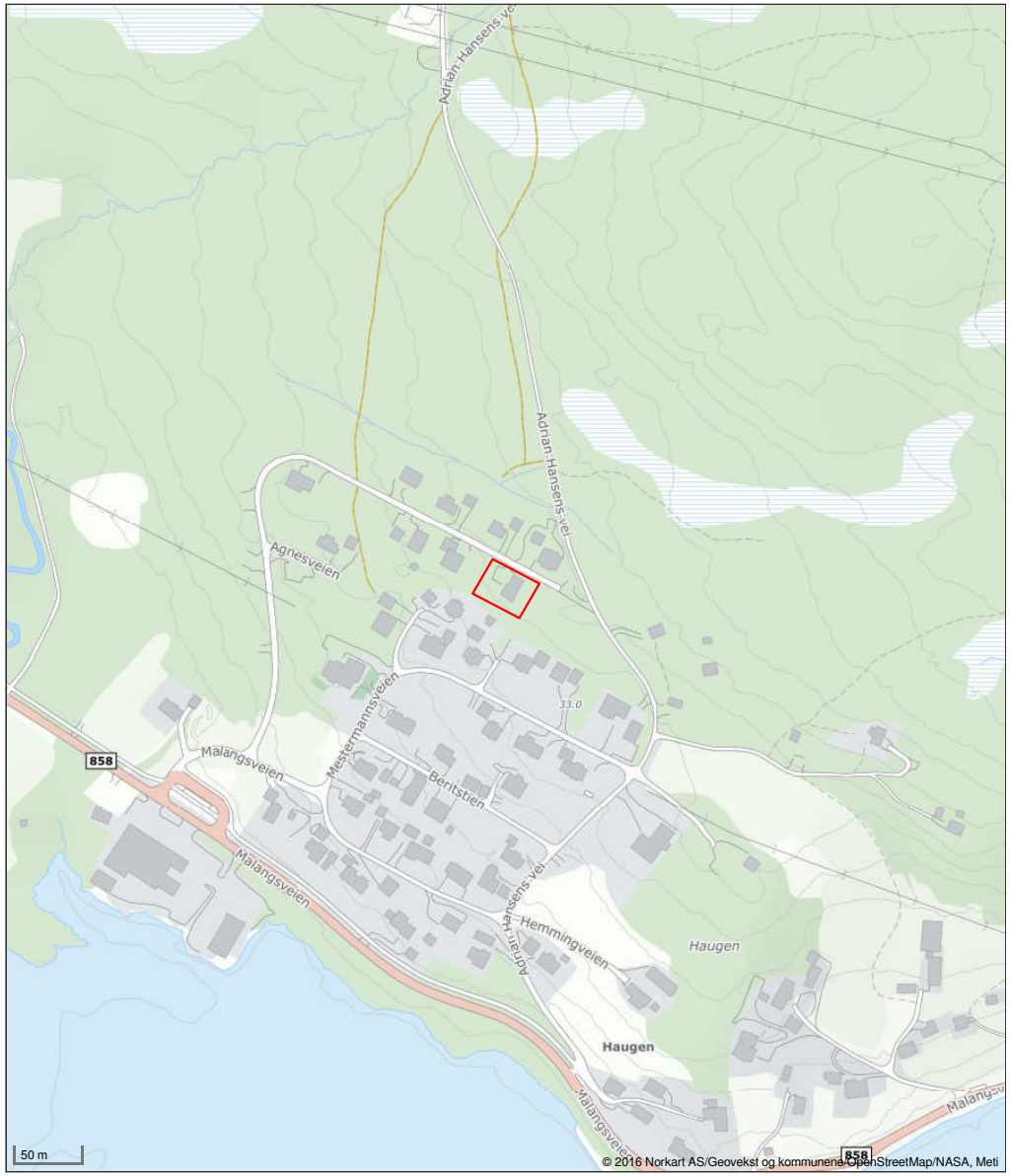
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Anna Hemmingsens vei 21	H0201	91/132	134	4	2	2	Kjøkken
Bolig	Anna Hemmingsens vei 21	H0101	91/132	152	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	120	0	120	138	0	138
H01	1	120	0	120	138	0	138

Oversiktskart for eiendom 5532 - 91/132//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Ortofotorapport for eiendom 5532 - 91/132//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





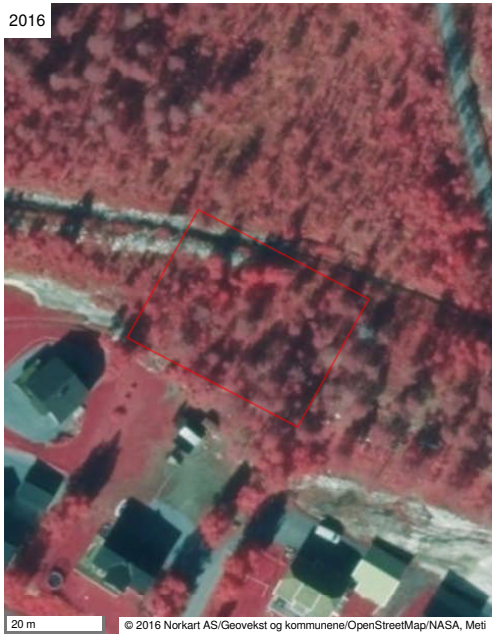




2016



2016



2011



2007



2006



2004



1969



Balsfjord kommune

Ortofoto

Eiendom: 91/132
Adresse: Anna Hemmingsens vei 21
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Balsfjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 91/132
Adresse: Anna Hemmingsens vei 21
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

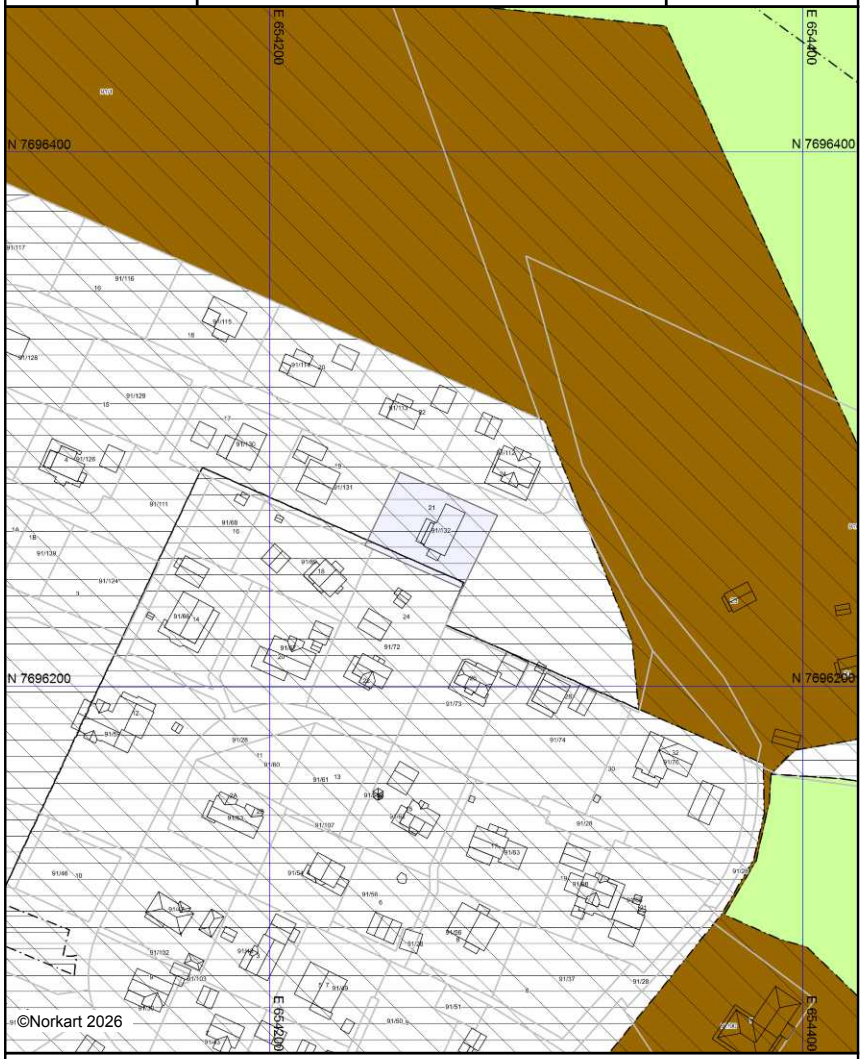
Balsfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/132
Adresse: Anna Hemmingsens vei 21
Dato: 27.01.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2
Sentrumsformål - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

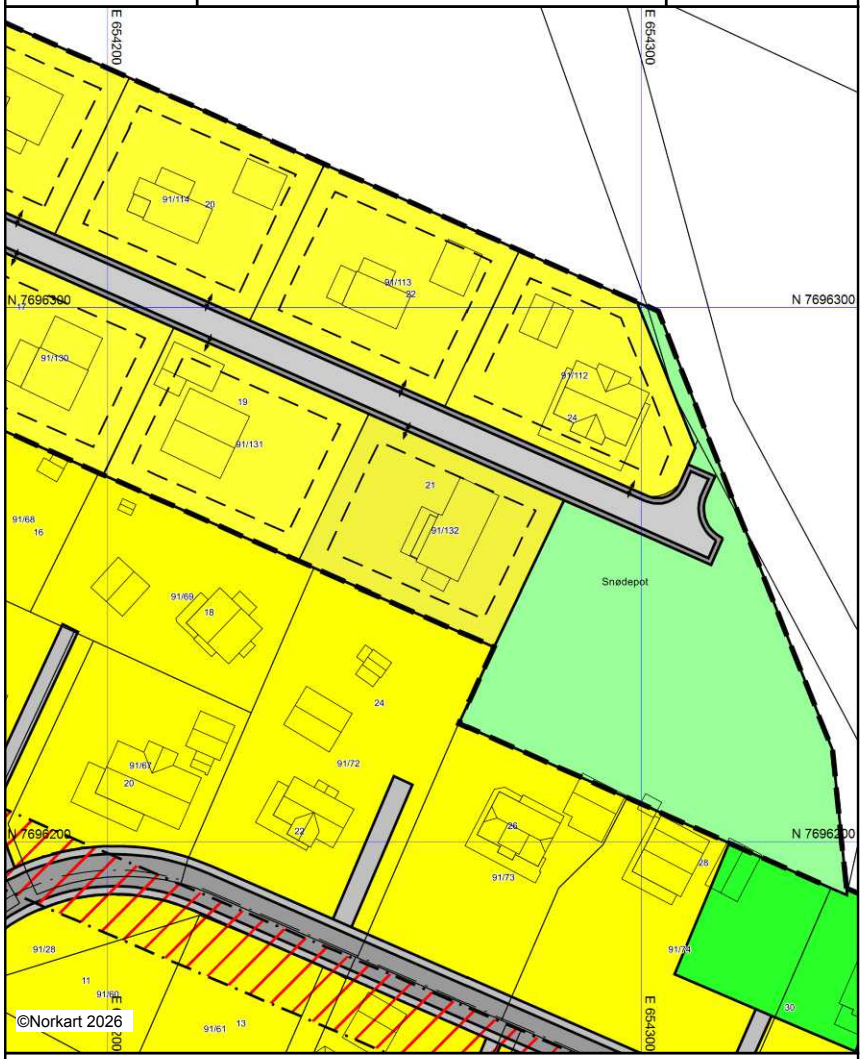
Balsfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/132
Adresse: Anna Hemmingsens vei 21
Dato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



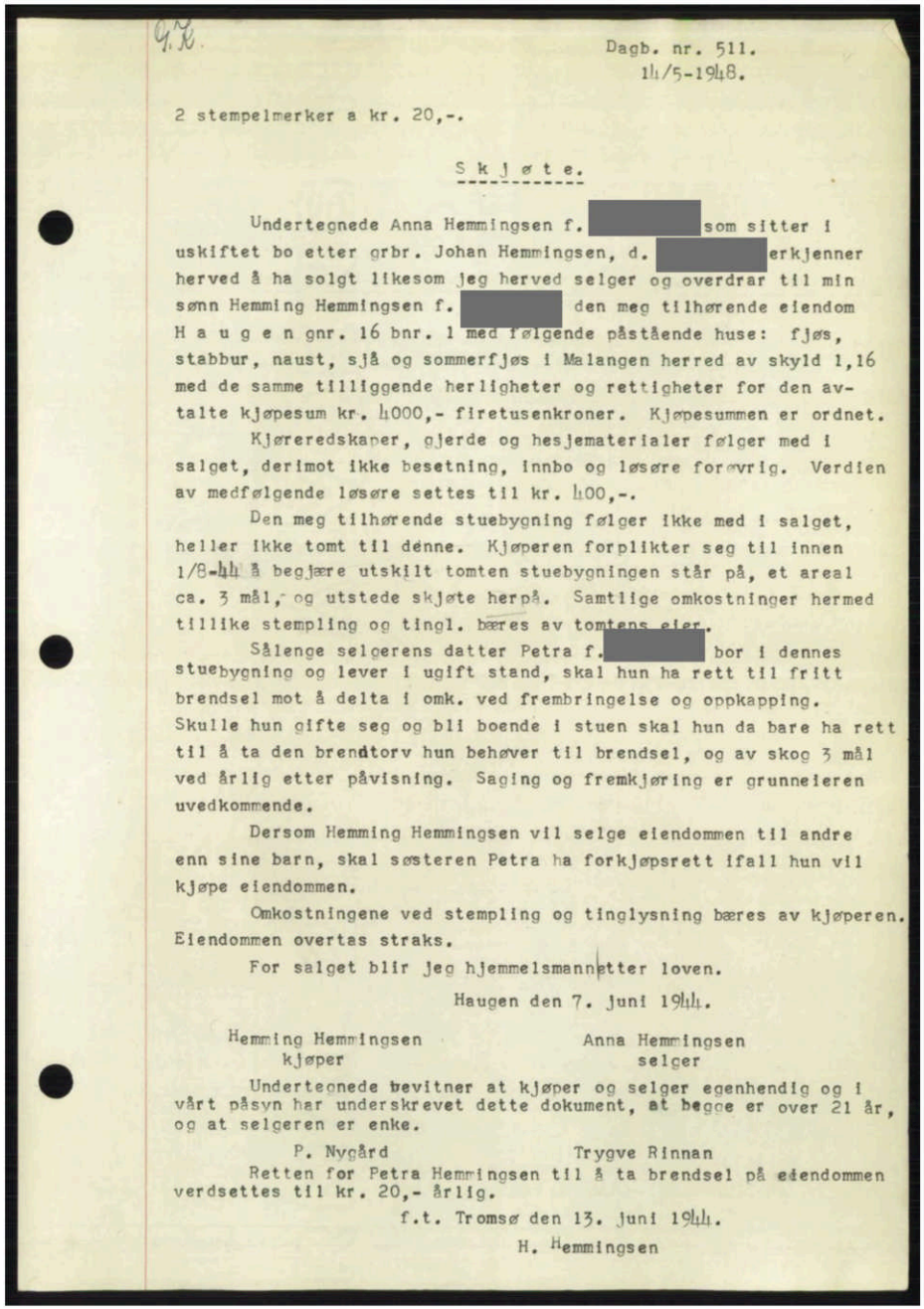
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gangveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008
- Infrastrukturgrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift plantilbehør



G.R.

Dagb. nr. 511.
14/5-1948.

2 stempelmerker a kr. 20,-.

S k j ø t e.

Undertegnede Anna Hemmingsen f. [redacted] som sitter i uskiftet bo etter grbr. Johan Hemmingsen, d. [redacted] erkjenner herved å ha solgt likesom jeg herved selger og overdrar til min sønn Hemming Hemmingsen f. [redacted] den meg tilhørende eiendom H a u g e n gnr. 16 bnr. 1 med følgende påstående huse: fjøs, stabbur, naust, sjå og sommerfjøs i Malangen herred av skyld 1,16 med de samme tilliggende herligheter og rettigheter for den avtalte kjøpesum kr. 4000,- firetusenkroner. Kjøpesummen er ordnet.

Kjøreredskaper, gjerde og hesjematerialer følger med i salget, derimot ikke besetning, innbo og løsøre forøvrig. Verdien av medfølgende løsøre settes til kr. 400,-.

Den meg tilhørende stuebygning følger ikke med i salget, heller ikke tomt til denne. Kjøperen forplikter seg til innen 1/8-44 å begjære utskilt tomten stuebygningen står på, et areal ca. 3 mål, og utstede skjøte herpå. Samtlige omkostninger hermed tillike stempling og tingl. bæres av tomtens eier.

Sålenge selgerens datter Petra f. [redacted] bor i dennes stuebygning og lever i ugift stand, skal hun ha rett til fritt brendsel mot å delta i omk. ved frembringelse og oppkapping. Skulle hun gifte seg og bli boende i stuen skal hun da bare ha rett til å ta den brendtorv hun behøver til brendsel, og av skog 3 mål ved årlig etter påvisning. Saging og fremkjøring er grunneieren uvedkommende.

Dersom Hemming Hemmingsen vil selge eiendommen til andre enn sine barn, skal søsteren Petra ha forkjøpsrett ifall hun vil kjøpe eiendommen.

Omkostningene ved stempling og tinglysning bæres av kjøperen. Eiendommen overtas straks.

For salget blir jeg hjemmelsmannetter loven.

Haugen den 7. juni 1944.

Hemming Hemmingsen
kjøper

Anna Hemmingsen
selger

Undertegnede bevitner at kjøper og selger egenhendig og i vårt påsyn har underskrevet dette dokument, at begge er over 21 år, og at selgeren er enke.

P. Nygård

Trygve Rinnan

Retten for Petra Hemmingsen til å ta brendsel på eiendommen verdsettes til kr. 20,- årlig.

f.t. Tromsø den 13. juni 1944.

H. Hemmingsen

ANNA HEMMINGSENS VEI 21

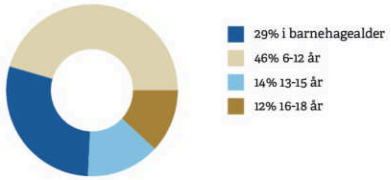
OFFENTLIG TRANSPORT

Leirbogen	**6 min**
Linje 401	0.5 km
Bardufoss lufthavn	**54 min**

SKOLER

Malangen skole (1-10 kl.)	**15 min**
85 elever, 6 klasser	16.4 km
Storsteinnes skole (1-10 kl.)	**24 min**
240 elever, 18 klasser	23.8 km
Nordkjosbotn videregående skole	**39 min**
250 elever, 16 klasser	40.5 km
Kvaløya videregående skole	**54 min**
450 elever, 25 klasser	57.3 km

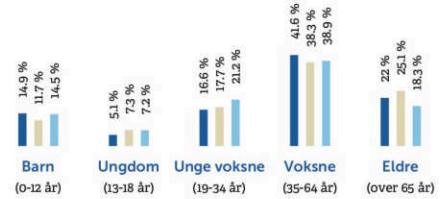
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Meistervik	298	147
Kommune: Balsfjord	5 576	3 155
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mestervik barnehage (0-5 år)	**5 min**
22 barn	0.4 km

DAGLIGVARE

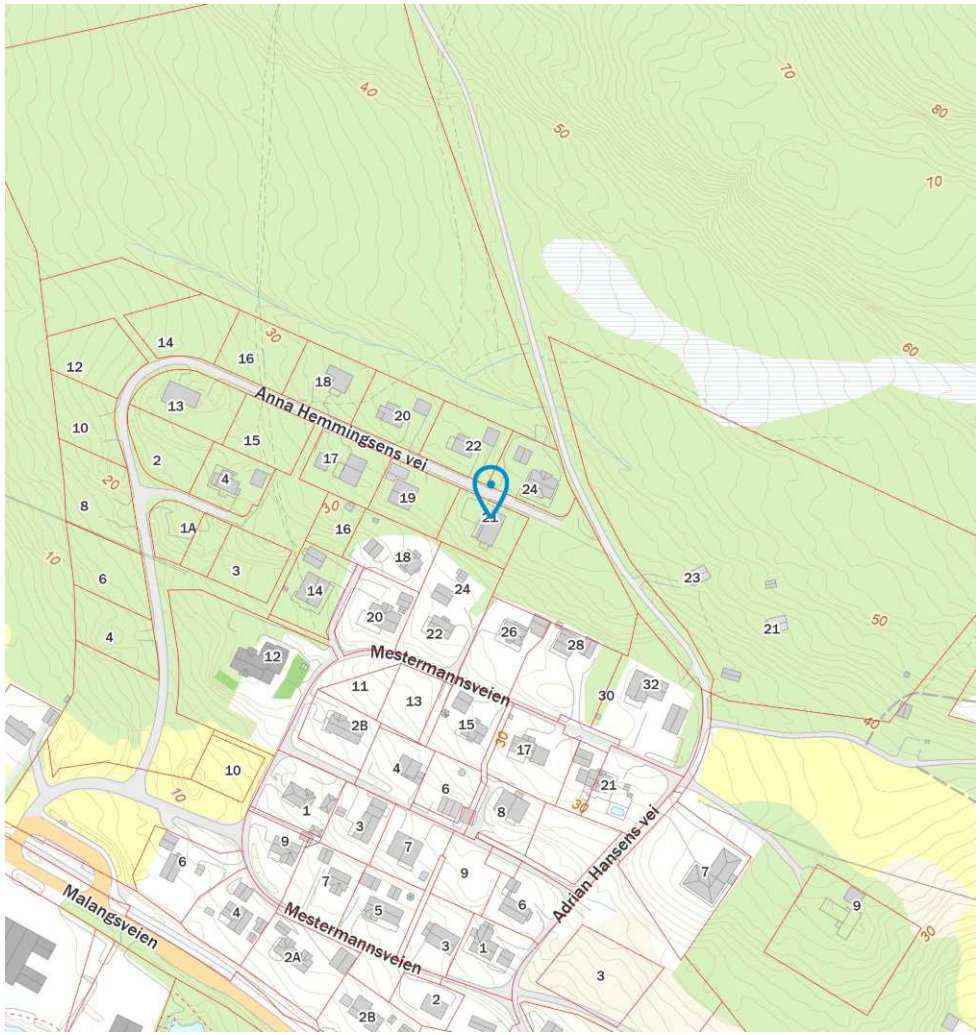
Coop Prix Meistervik	**15 min**
PostNord	1.4 km

SPORT

Meistervik miljøbygg- Gymnastikksal	**18 min**
Aktivitetshall	1.7 km
Sand friidrett	**15 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett	16.5 km

FINN 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

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

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: 18260014 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Anna Hemmingsens vei 21, 9055 Meistervik.
Gnr. 91, Bnr. 132, 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: 18260014
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.02.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no