



Velkommen til

Skarmokkvegen 192
9030 Sjursnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skarmokkvegen 192
9030 Sjursnes

Enebolig over to plan | Eiet tomt på ca. 1,4 mål | Frittstående garasje | Terrasse og balkong | Varmepumpe

Velkommen til Skarmokkvegen 192! Enebolig over to plan på en romslig eiertomt, med frittstående garasje og stor terrasse.

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Sjursnes i Tromsø kommune, med kort vei til bussholdeplass på Tverrbakken. Hovedetasjen har en lys og luftig stue med god plass til både sittegruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse mot stuen og tilbyr gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen som ligger over den integrerte sokkelen. For lagring og oppbevaring finnes det flere romslige boder i boligens underetasje.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
BRA/BRA-i		293 m² / 188 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1975
Tomt		1 378 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skarmokkvegen 192, 9030 Sjursnes

Registerbetegnelse
Gnr. 133, Bnr. 24, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 078 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Boligkjøperforsikring Help kr 12 900,-

Sum omkostninger kr 75 840,- 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 12 520,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 188 m²
BRA - e: 105 m²
BRA totalt: 293 m²
TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Etasje: 113 m²,
Kjeller: 106 m²

Bod
Etasje: 29 m²

Garasje
Etasje: 45 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
4
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 garasje på ca 45 m2 samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 378 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 13.08.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen har en romslig og opparbeidet tomt i et relativt flatt terreng med grøntarealer og gruset gårdsplass. Tomten har en flott beliggenhet i Ullsfjorden med gode utsiktsforhold mot omkringliggende fjord og fjell.

Eiendommen har tinglyst rett til adkomstvei samt rett til å legge vann- og kloakkledning over hovedeiendommen gnr. 133 bnr. 2, samt rett til å ta vann fra eksisterende vannanlegg iht. skjøte tinglyst i 1975.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 1978.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er i lettklinkerblokker og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Terrengforhold:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 1978. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er fra 1978, med vannforsyning fra privat brønn. Ny varmekabel fra kum og ca 50 meter ned i 2024.

Septiktank:
Det er glassfibertank fra 2014.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig over to plan som inneholder følgende rom:

Kjeller
BRA-i 75 m²: entré, gang, soverom, hobbyrom brukt som kjellerstue, vaskerom, toalettrom og tre boder.
BRA-e 31 m²: bod.

1. etasje
BRA-i 113 m²: gang, tre soverom, bad og stue/kjøkken.

Veranda og takterrasse over garasje på ca. 26 m².

Frittliggende garasje på 45 m² og frittliggende bod på 29 m².

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen datert 28.05.1975. Det foreligger tillatelse til bruksendring fra redskapsrom til soverom i underetasjen datert 30.08.2024, men ferdigattest er ikke utstedt. Kjellerstue er på opprinnelige byggetegninger angitt som hobbyrom.

Det foreligger godkjente byggetegninger og vedtak for frittstående garasje datert 03.03.1995.

For utvendig bod foreligger det godkjente byggetegninger og vedtak datert 10.06.2002. Det er oppført tilbygg til utvendig bod.

Standard
Eneboligen fra 1976 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning fra 2010 med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg over benk. Rommet er utstyrt med oppvaskkum av stål, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert i 2001 og har baderomsplater på veggene, himlingsplater i tak og våtromsvinyl på gulvet med synlige sveiseskjøter og oppkant. Innredningen består av nedfelt servant i servantskap, speilskap, toalett og dusjvegger. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra byggeår (1976) og har et oppgraderingsbehov. Rommet har vegger av malte plater og betong, malt betonggulv med plastsluk og himlingsplater i tak. Det er montert opplegg for vaskemaskin, ca. 200 liters varmtvannstank og naturlig ventilasjon.

Toalettrom kjeller:
Toalettrommet har malte veggflater og belegg på gulv. Rommet er utstyrt med toalett, enkel håndvask og har naturlig ventilering.

Overflater:
Gulv: Parkett, betong og belegg.
Vegger: Malte plater, malt strie og betongvegg.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er av betong.

Pipe og ildsted:
Pipen er oppført i lettklinkerblokker. Det er montert vedovn i stuen med fliser på gulv foran ildstedet.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinnene mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører, med glassfelt i enkelte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det er lagt ny varmekabel fra kum i 2024. Vannforsyning er fra privat brønn.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Avløpet er tilknyttet septiktank i glassfiber fra 2014 med overløp til offentlig nett.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift og termisk avtrekk. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter i vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra 1978 med utførte endringer etter 1. januar 1999. Det er registrert gjennomført el-tilsyn de siste fem årene.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik ved branntekniske forhold i rapporten.

Lagring:
Boligen har fire boder i kjelleren. I tillegg er det oppført en frittstående garasje på 45 m² med elektrisk leddport samt en frittstående utebod på 29 m².

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Kjeller Vaskerom - Generell: Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Kjeller Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Foretatt i med fritt eksponerte murvegger. Ingen

indikasjon på forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater. Sjekken er gjennomført på èn plass. Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Balkong eller terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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. 2: Arbeid på bad/våtrom fullført i 2001 (ufaglært arbeid utført av selger med hjelp fra familiemedlem som er byggmester). Badet ble utvidet med ca. 60 cm ved å ta litt av soverom. Nytt belegg på gulv, sluk fornyet og våtromsplater montert på vegger.

Pkt. 4: Ny pipehatt montert i 2024 etter at det ble oppdaget en liten vannlekkasje på mørkeloft. Arbeidet ble utført av privatperson/venn av familie som er utdannet blikkenslager. Det ble montert ny pipehatt og nye plater fra pipehatt opp til møne.

Pkt. 5: Arbeid på fasade og vinduer utført av selger med hjelp fra familie. De fleste vinduer er skiftet de senere år (fullført 2023). Kledning på sørvegg skiftet ca. 2017, og verandadører skiftet for ca. 10 år siden.

Pkt. 8: Liten høydeforskjell i gulv mellom stue og kjøkken.

Pkt. 11: Dreneringsarbeid utført i 2000 (ufaglært). Gravd opp rundt huset, skiftet nye masser og lagt knotteplast på vegg, unntatt på nordsiden av huset. Tilsvarende arbeid utført på sørvegg av garasje for ca. 3 år siden.

Pkt. 15: Arbeid på vann og avløp i 2024 (ufaglært). Skiftet ny strømledning og varmekabel til vannkum for å hindre frost om vinteren.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn og septiktank. Ikke opplevd som ustabilt så langt selger kjenner til.

Pkt. 20: Faglært arbeid på ildsted fullført i 2019. Skiftet vedovn og lagt nye fliser foran ovn i stue.

Pkt. 26: Utvidelse av tomten rundt 2008, tinglyst og godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Endret planløsning i kjeller, der bod/redskapsrom er gjort om til soverom. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 32: Radonmåling utført for ca. 20 år siden uten kjente anmerkninger den gangen.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje og øvrige tilleggsbygninger. Ingen kjente feil eller skader så langt selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Vinduer fra varierende år, siste vinduer skiftet i 2022.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda og takterrasse over garasje.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Bod:
Tidligere mannskapsbrakke med tilbygg i bindingsverk. Det er endel skjevheter i Boden. Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje:
Byggeår: 1995. Leddport i front - elektrisk portåpner. Støpt plate mot grunn. Tradisjonelt bindingsverk. Taksperrer i trekonstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beliggenhet
Eiendommen har en åpen og naturskjønn beliggenhet i Skarmokken langs Ullsfjorden i Tromsø kommune. Boligen ligger på en romslig og flat tomt i fredelige og landlige omgivelser, lett hevet i terrenget med utsikt utover Sørfjorden og mot de mektige fjellformasjonene på motsatt side, der Lyngsalpene troner i horisonten. Nærområdet preges av spredt bebyggelse, åpne kulturlandskap og umiddelbar nærhet til både sjøen og skogslier.

For deg som verdsetter natur og friluftsliv, byr beliggenheten på rike rekreasjonsmuligheter til alle årstider. Kystlinjen like nedenfor gir enkel adkomst til fjorden for båtliv, kajakkpadling og tradisjonsrikt sjøfiske etter kveite, torsk og steinbit. I fjell- og åsterrenget rundt Sjursnes og Skarmokken finnes et variert stinett med etablerte turmål som Middagshaugen, Reiervikåsen og Nakkefjellet, samt mer krevende topper som Lavangstinden for toppturer på ski og til fots. På vinterstid kjøres det opp preparerte skiløyper på Sjursnes, der lokalsamfunnet også har tilrettelagt med ballbinge og idrettsbane.

Hverdagens servicetilbud finner du i nabobygda Sjursnes, en kort kjøretur på omtrent tre kilometer unna. Her ligger nærbutikken Joker Sjursnes med tilhørende posttjenester, i tillegg til historiske Ullsfjord kirke fra 1862. Kollektivtilbudet er tilgjengelig med bussholdeplassen Tverrbakken en kort gåtur fra boligen, med rute 415. For barnefamilier sogner området til Fagertun barnehage og Ramfjord skole for 1. til 10. trinn, begge en kjøretur på drøyt tretti minutter unna. Inn til Tromsø lufthavn Langnes og de øvrige byfasilitetene i Tromsø sentrum tar bilturen omtrent en time.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.02.1976, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bruksendring:
Det foreligger tillatelse til bruksendring fra redskapsrom til soverom datert 30.08.2024. Kopi av denne følger vedlagt.

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje datert 03.03.1995. Kopi av denne følger vedlagt.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bod:
Det foreligger godkjenning av melding om tiltak for oppføring av utebod samt byggetegninger datert 10.06.2002. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe i daglig bruk (oppgitt fra 2007 av eier). Pipe i lettklinkerblokker.

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
Se vedlagte rapport.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telenor installert. Kjøper må selv tegne nytt abonnement.

Radon
Denne boligen er radonmålt ifølge tilstandsrapporten og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (plan-ID 0142), ikrafttrådt 29.03.2017.

Arealbruken er i planen avsatt til LNFR-formål med spredt boligbebyggelse (LNFRBB_ - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, pbl. § 11-11 nr. 2).

Gjeldende bestemmelser i kommuneplanen:
- Pkt. 2.4 Fradelinger gjelder foran: «Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.»
- Pkt. 16.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift - med tillatelse til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse: «Antall nye boliger og fritidsboliger som tillates innenfor hvert område, framgår av tabell 6.» Gnr. 133 er ikke oppført i tabell 6, og områder avsatt til LNFR-spredt som ikke er oppført i tabellen har ingen kvote for bygging av ny bolig eller fritidsbolig per 2016.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme

konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av denne (innenfor 300 meter).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Veiretten over nabotomt er tinglyst Gnr. 133 bnr. 2

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn som ligger ca 300 m opp fra huset. Brønnen deles med nabohus. Rettigheten er tinglyst. Tilkoblingen ble gjort da huset ble bygd i 1976. Vannledningen er av plast (PEL/PE) fra 1978, og det ble lagt ny varmekabel fra kum og ca. 50 meter ned i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet, og det anbefales å gjennomføre analyse. Private vannledninger og installasjoner vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Avløpsledningene er av PVC fra 1978, og det er installert glassfibertank fra 2014. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Private stikkledninger og avløpsanlegg vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har tinglyst rett til adkomstvei over hovedeiendommen gnr. 133 bnr. 2, samt felles adkomstvei med hovedbruket, ifølge skjøte tinglyst 22.08.1975. Samme skjøte gir også rett til å legge vann- og kloakkledning over gnr. 133 bnr. 2 samt rett til å ta vann fra eksisterende vannanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 116 856,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 467 423,-.












CTC FerroTerm

































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.

Plantegning u-etg og garasje

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.

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.

Plantegning 1. etasje

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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.

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 vedkommedes 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 www.em1nn.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jens Hilmar Sørensen og Jorunn Karlotte Sørensen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 301666
Dato: 16.04.1975
Bestemmelse om veg

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 304217
Dato: 22.08.1975
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301666
Dato: 16.04.1975
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,55 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 7 990,- (inkl. mva).
Oppgjørsgebyr kr 5 990,- (inkl. mva).
Vederlag grunnpakke kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 21-08-2026 av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS .

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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 11.08.2026
- Energiattest datert 21.08.2026
- Bygningstegninger bolig datert 28.05.1975
- Bygningstegninger garasje datert 03.07.1995
- Bygningstegninger utebod datert 10.06.2002
- Vedtak tillatelse til bruksendring fra redskapsrom til soverom datert 30.08.2024
- Vedtak oppføring av garasje datert 03.03.1995
- Vedtak oppføring av utebod datert 10.06.2002
- Midlertidig brukstillatelse datert 23.02.1976
- Grunnkart datert 13.08.2026
- Kommuneplankart datert 29.03.2017
- Tinglyste erklæring dagboknr 304217

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

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

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

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

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

SKARMOKKVEGEN 192

OFFENTLIG TRANSPORT

Tverrbakken — 2 min
Linje 415 — 0.2 km

Tromsø lufthavn Langnes — 1 t 5 min

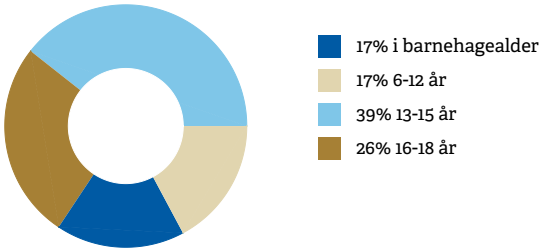
SKOLER

Ramfjord skole (1-10 kl.) — 31 min
121 elever, 11 klasser — 38.3 km

Tromsdalen videregående skole — 56 min
615 elever, 25 klasser — 62.6 km

Ishavbyen vgs.avd. Rambergan — 57 min

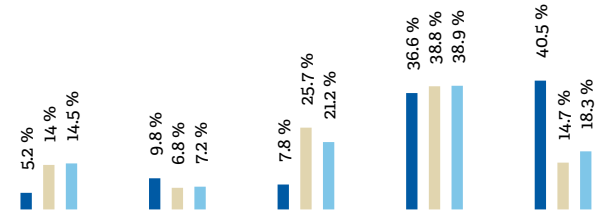
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjursnes	153	116
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fagertun barnehage (0-5 år) — 32 min
74 barn — 38.4 km

DAGLIGVARE

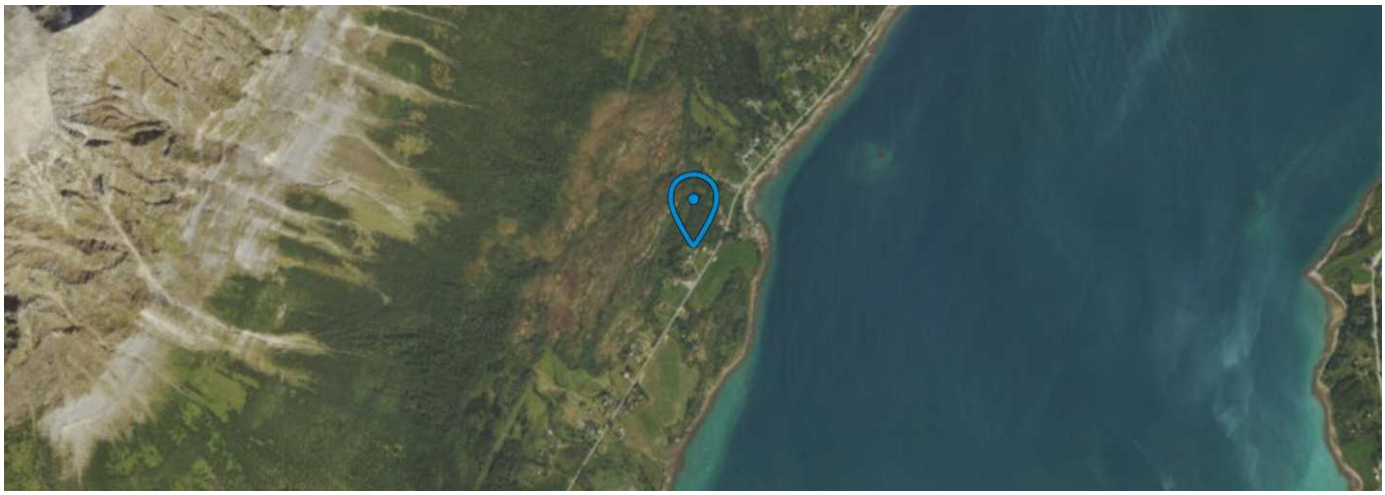
Joker Sjursnes — 3 min
PostNord — 3.1 km

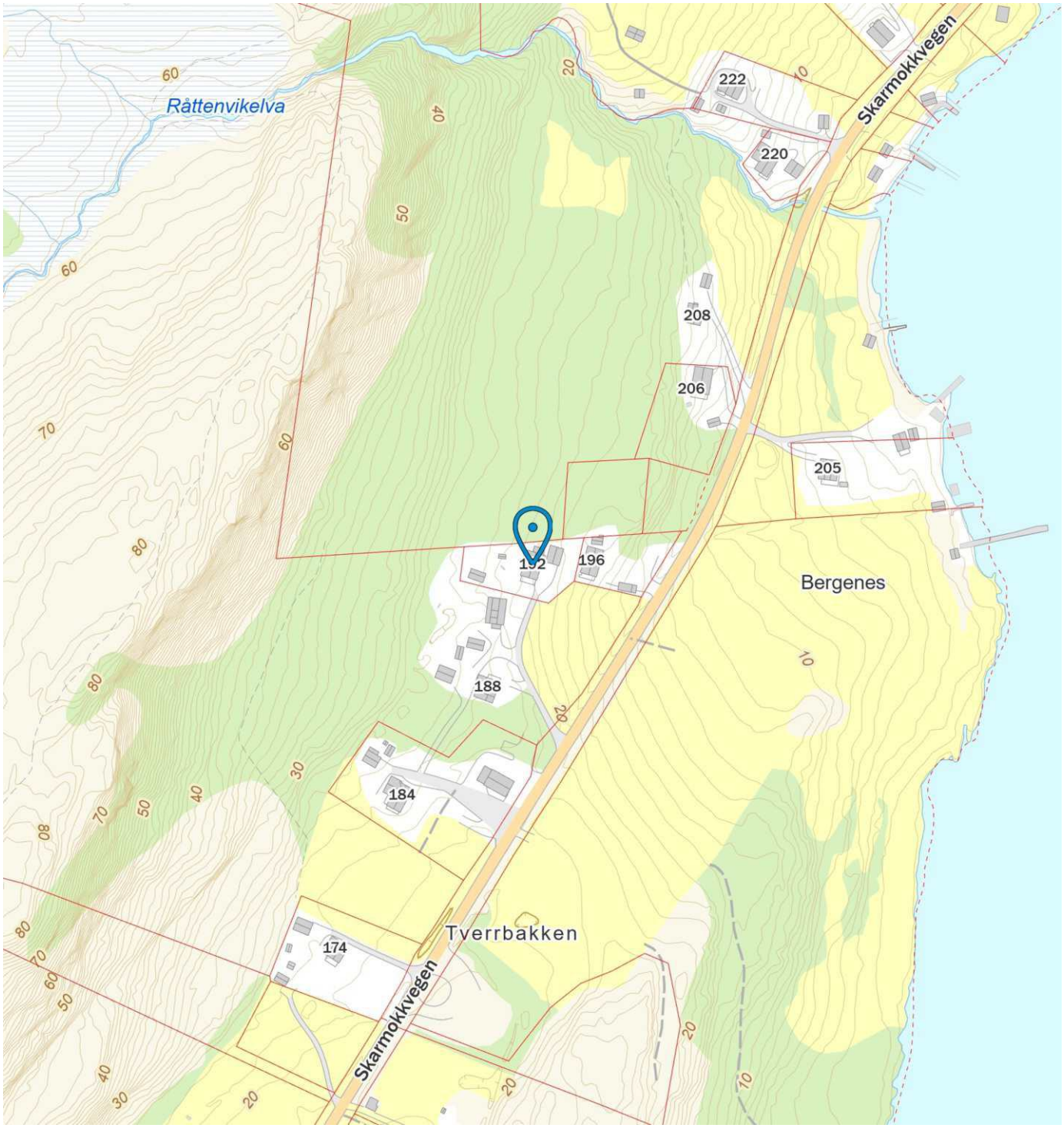
SPORT

Bjørkmyra grusbane — 3 min
Fotball — 3 km

Sjursnes skole ballbinge — 3 min
Ballspill — 3 km

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

SKARMOKKVEGEN 192

OFFENTLIG TRANSPORT

Tverrbakken — **2 min**
Linje 415 — 0.2 km

Tromsø lufthavn Langnes — **1 t 5 min**

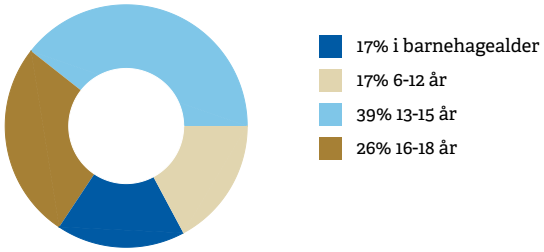
SKOLER

Ramfjord skole (1-10 kl.) — **31 min**
121 elever, 11 klasser — 38.3 km

Tromsdalen videregående skole — **56 min**
615 elever, 25 klasser — 62.6 km

Ishavbyen vgs.avd. Rambergan — **57 min**

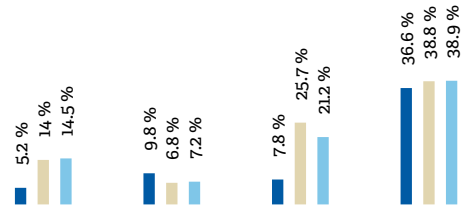
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**10%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Grunnkrets: Sjursnes	153	116
Kommune: Tromsø	77 544	40
Norge	5 425 412	2 6

BARNEHAGER

Fagertun barnehage (0-5 år)
74 barn

DAGLIGVARE

Joker Sjursnes
PostNord

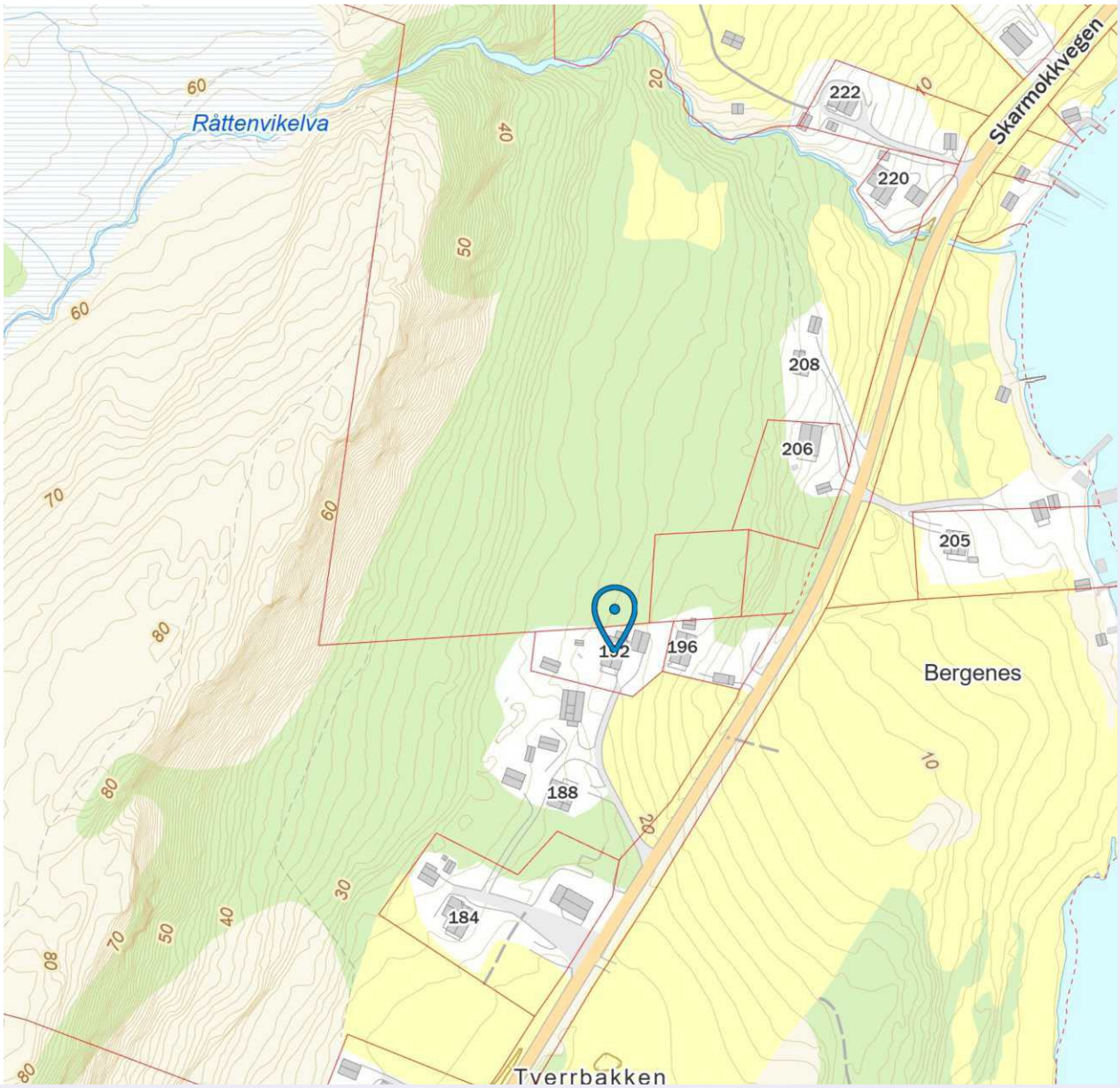
SPORT

Bjørkmyra grusbane
Fotball

Sjursnes skole ballbinge
Ballspill

Vedlegg




Råttenvikelva
Skarmokkvegen
222
220
208
206
205
196
192
188
184
Bergenes
Tverrbakken

Tilstandsrapport

Enebolig
Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
TROMSØ kommune
gnr. 133, bnr. 24

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2874 **Eiendomsverdi ref nr:** AB7117

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

BYGGCON

E
ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

Rapportansvarlig



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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1976 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 50 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduer fra varierende år, siste vinduer skiftet i 2022.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Det er veranda og takterrasse over garasje..
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, betong og belegg.
Veggene er kledd med malte plater, malt strie og betongvegg.
Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag, betong mot grunn.
Utført måling tidligere innenfor på verdier.
Pipa er i lettklinkerblokker.
Gulvet er av betong med belegg. Veggene har innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur.
Trappen er en malt tretrapp med belegg i trinn..
Innvendige dører er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne eller forheng.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er som fra byggeår.

Våtrommet har vegger med malte plater og betong, samt himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte veggflaterm belegg på gulv.
Toalett og enkel håndvesk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Luft til luft varmepumpe.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Det er grunnmursbeskyttelse og sprengsteinsfylling rundt boligen..
Grunnmuren er i lettklinkerblokker og bygningen er fundamentert på støpt plate.
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1978 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL/PE) fra 1978 og er tilknyttet privat brønn.
Ny varmekabel fra kum og ca 50 meter ned i 2024.
Det er glassfibertank fra 2014.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygd del i etterkant

Garasje

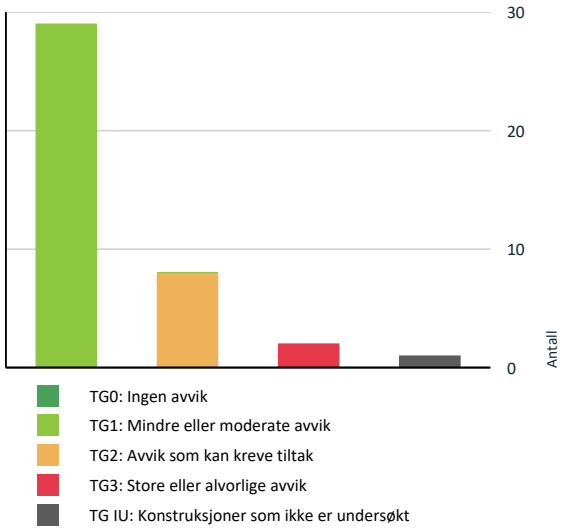
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

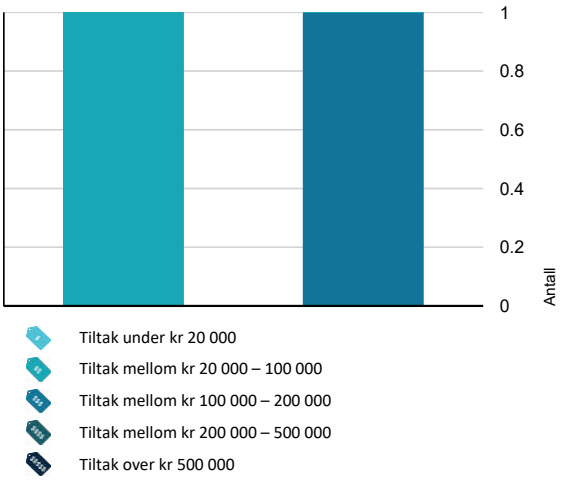
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Boligens energimerking



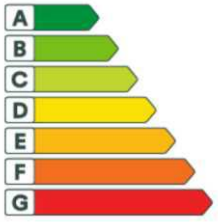
Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduer fra varierende år, siste vinder skiftet i 2022.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og takterrasse over garasje..

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, betong og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, malt strie og betongvegg. Himlingen har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag, betong mot grunn.

Radon

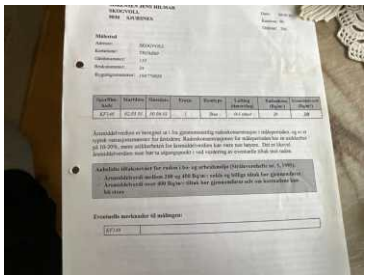
Beskrivelse

Utført måling tidligere innenfor på verdier.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipa er i lettklinkerblokker.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med belegg. Veggene har innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp med belegg i trinn..

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger annen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

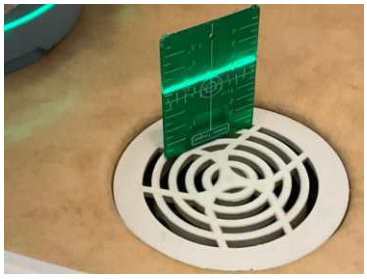
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg, annen varmekilde og fall mot sluk på 10 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne eller forheng..

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeår.
Vaskerommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger med malte plater og betong, samt himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv. Varmekilde er oppgitt som annet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Foretatt i med fritt eksponerte murvegger.
Ingen indikasjon på forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater.
Sjekken er gjennomført på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte veggflaterm belegg på gulv.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og enkel håndvesk.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

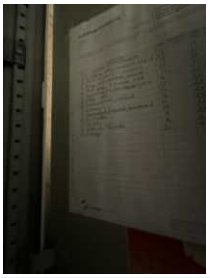
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1978.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og sprengsteinsfylling rundt boligen, utført fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker og bygningen er fundamentert på støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 1978. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er fra 1978, med vannforsyning fra privat brønn.
Ny varmekabel fra kum og ca 50 meter ned i 2024.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Det er glassfibertank fra 2014.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/188 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Kjellerstue, Vaskerom, Toalettrom, 4 Bod

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lakselvbuktvegen 700 ,9045 LAKSELVBUKT 184 m²	1980	3 sov		22-08-2025	3 490 000	**3 400 000**		3 400 000	**18 280**
2	Jøvikvegen 2110 ,9043 JØVIKA 118 m²	1954	4 sov		14-07-2025	2 350 000	**2 350 000**		2 350 000	**17 803**
3	Lakselvbuktlia 22 ,9045 LAKSELVBUKT 199 m²	2003	2 sov		11-08-2022	3 800 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 588**
4	Jøvikvegen 850 ,9043 JØVIKA 103 m²	1920	6 sov		13-06-2019	1 950 000	**1 800 000**		1 800 000	**17 476**
5	Jøvikvegen 1273 ,9043 JØVIKA 87 m²	1948	3 sov		23-10-2022	1 750 000	**1 510 000**		1 510 000	**17 356**
6	Jøvikvegen 1273 ,9043 JØVIKA 87 m²	1948	3 sov		19-08-2018	1 350 000	**1 500 000**		1 500 000	**17 241**
7	Lakselvbuktvegen 700 ,9045 LAKSELVBUKT 184 m²	1980	3 sov		13-08-2018	2 590 000	**2 700 000**		2 700 000	**14 516**
8	Breivikeidvegen 1071 ,9027 RAMFJORDBOTN 155 m²	1967	2 sov		18-03-2025	3 250 000	**2 950 000**		2 950 000	**13 850**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 400 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 680 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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

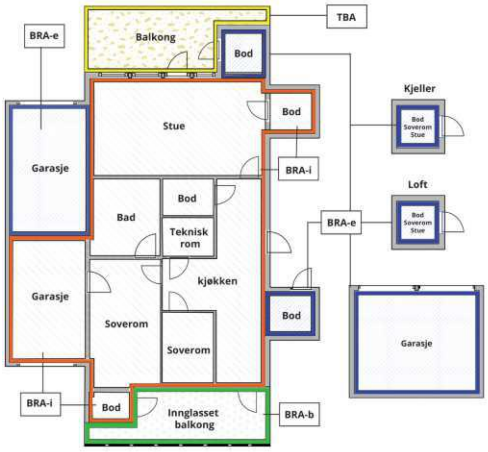
Hva er måleverdig areal?

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.

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	113			113	26
Kjeller	75	31		106	
SUM	**188**	**31**			**26**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygd del i etterkant

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør
	Jens Hilmar Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	133	24		0	1378 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skarmokkvegen 192

Hjemmelshaver
Sørensen Jens Hilmar, Sørensen Jorunn Karlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eldre enebolig med flott beliggenhet i Ullsfjorden.

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering
LNFRBB_ Spredt boligbebyggelse

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er ikke funnet slike dokumenter i kommunens arkiver. Det er ikke funnet slike dokumenter i kommunens arkiver. Det er ikke funnet slike dokumenter i kommunens arkiver.

Beskrivelse
Tidligere mannskapsbrakke med tilbygg i bindingsverk.
Det er endel skjevheter i Boden.

Bode er begrenset inspisert og vurdert.

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

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1995

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Leddport i front - elektrisk portåpner
Støpt plate mot grunn. Tradisjonelt bindingsverk.
Taksperrer i trekonstruksjoner.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	21.08.2026		Gjennomgått	98	Nei
Energirapport	21.08.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skarmokkvegen 192 , 9030 SJURSNES
Gnr 133 - Bnr 24
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

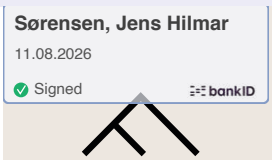
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



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

Jens Hilmar Sørensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1975
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skarmokkvegen 192
9030 Sjursnes

5501-133/24/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet med ca 60 cm. Tok litt av soverom. Gjort av selger med hjelp fra familiemedlem som er byggmester.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble lagt nytt belegg på gulvet, sluk fornyet, våtromsplater montert på vegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny pipehatt montert for et par år siden etter at det ble oppdaget en liten vannlekaskje på mørkeloft.
Uført av venn av familie som er utdannet blikkenslager. Uført i 2024,

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: ikke firma. Privatperson som er utdannet blikkenslager

   Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt montert. Nye plater fra pipehatt opp til møne.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fleste vinduer er skiftet de senere år. Kledning sørvegg skiftet ca 2017. Uført av selger selv med hjelp fra familie. Verandadører skiftet for ca 10 år siden.Uført av selger selv med hjelp fra familie.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Liten høydeforskjell mellom stue og kjøkken i gulv.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Grov opp rundt huset, skiftet nye masser, la knasspapp på vegg. Også gjort det samme på sørvegg garasje for ca 3 år siden.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ikke tatt på nordsiden av huset.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ny strømledning og vamekabel til vannkumme. Dette for at vann ikke skal fryse på vinter.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Husker ikke navnet.

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn og lagt nye fliser foran ovn i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fått utvidet tomten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Dette ble gjort rundt 2008. Er tinglyst.

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

- **Ja**

Endret planløsning i kjeller. Bod gjort om til soverom. Er godkjent. av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Se ovenfor.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Gjort for ca 20 år siden. Alt var ok den gangen.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Skarmokkvegen 192, 9030 SJURSNES**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336679**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190770826**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **383,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 201 kWh**



Skarmokkvegen 192, 9030 SJURSNES

Detaljering

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



Skarmokkvegen 192, 9030 SJURSNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

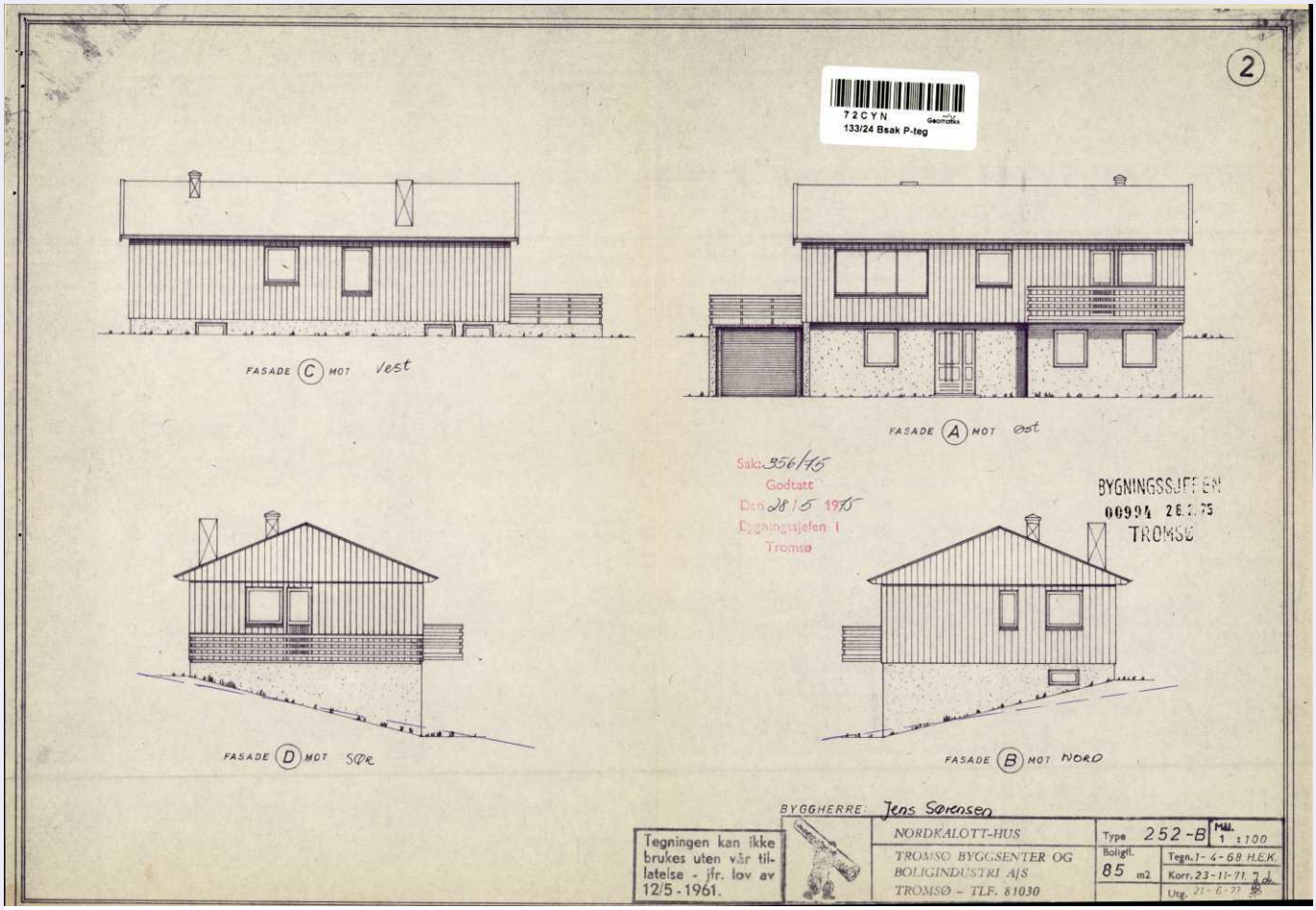
Spørsmål om energiattesten

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

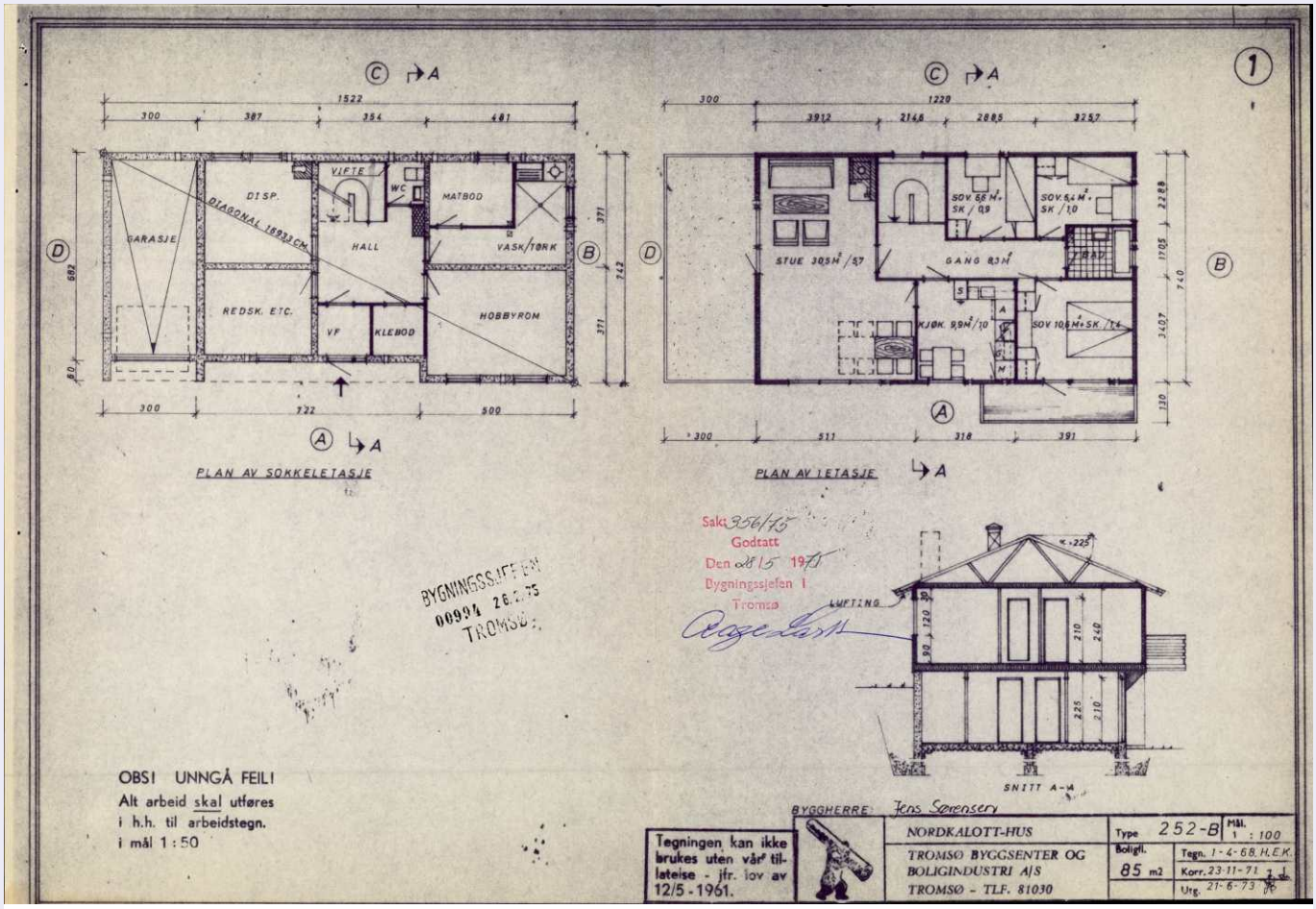
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

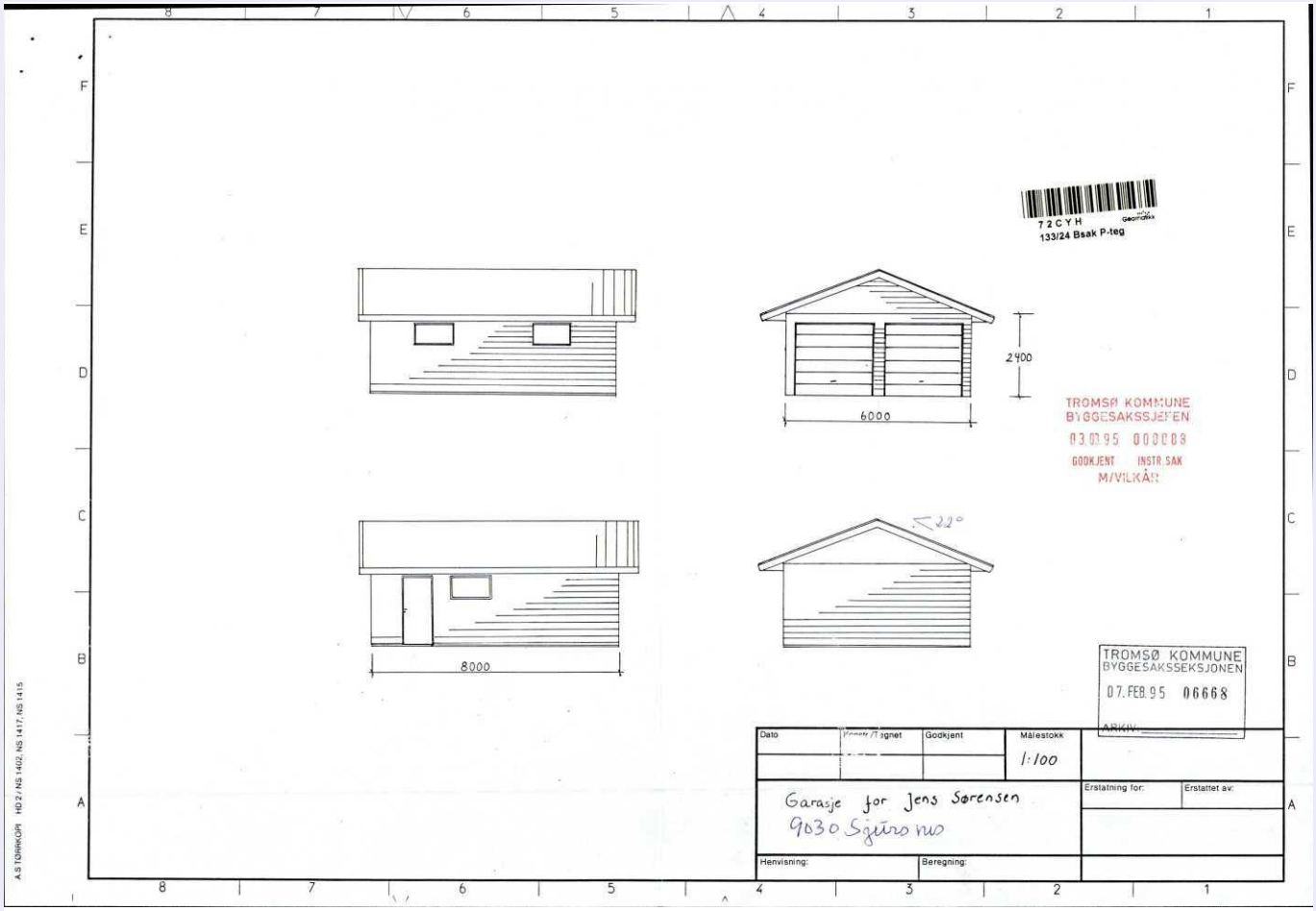
Vedlegg


2
7 2 C Y N
133/24 Bsak P-teg
FASADE C MOT Vest
FASADE A MOT Øst
Sak: 956/75
Godtatt
Den 28/5 1975
Bygningssjefen i
Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
00994 26.2.75
TROMSØ
FASADE D MOT SØR
FASADE B MOT NORD
BYGGHERRE: Jens Sørensen
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 252-B
Mål 1 : 100
Boligl. 85 m2
Tegn. 1-4-68 H.E.K.
Korr. 23-11-71.
Utg. 21-6-72

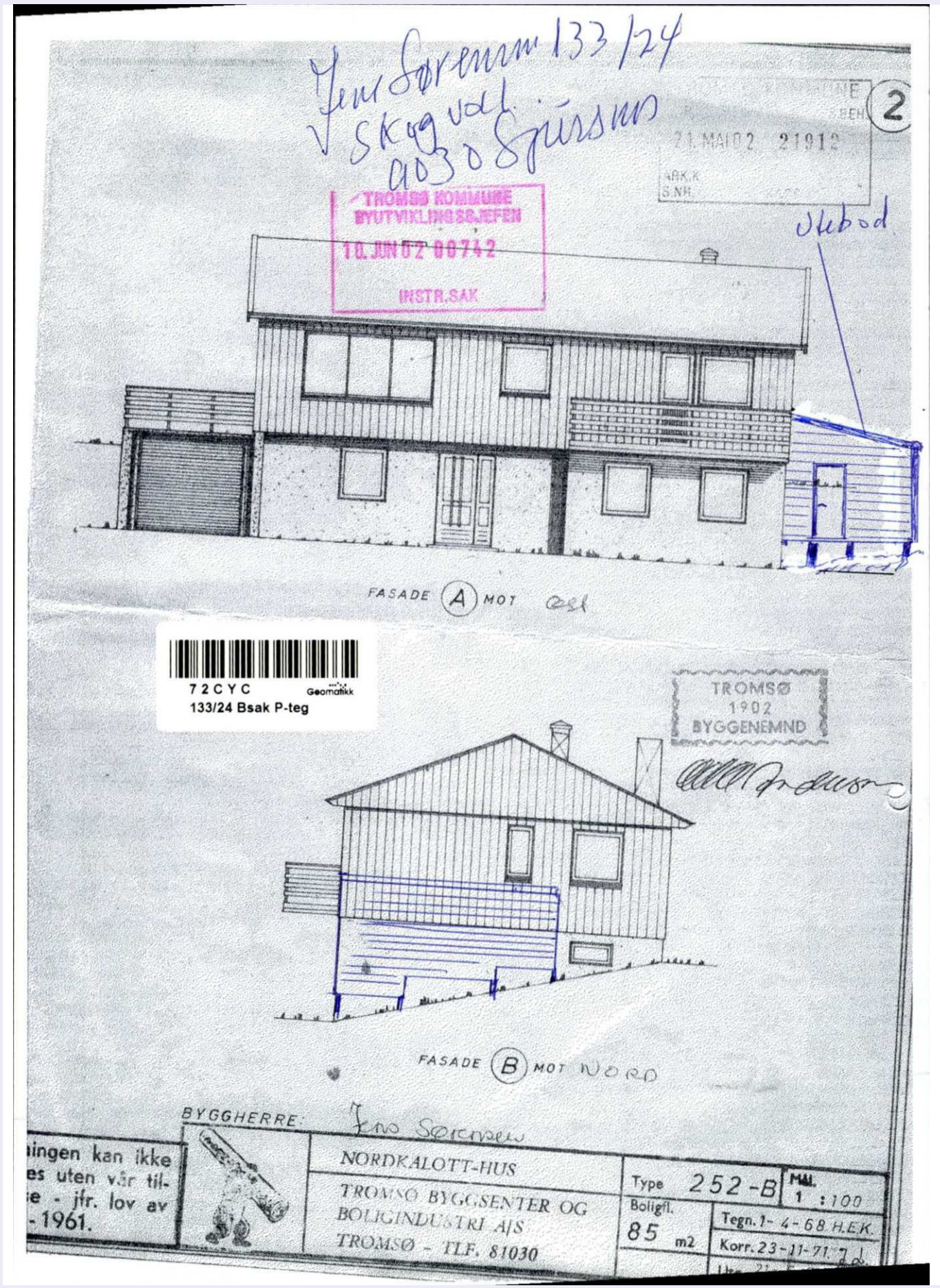
Vedlegg


1
PLAN AV SOKKELETASJE
PLAN AV 1ETASJE
GARASJE
DISP.
DIAGONAL 18933 CM
VIFTE
WC
MATBOD
HALL
VASK/TØRK
REDSK. ETC.
VP
KLEBOD
HOBBYROM
STUE 30,5M²/57
GANG 8,3M²
SOV. 6,8 M² SK./09
SOV. 6,4 M² SK./10
KJØK. 8,9M²/10
SOV 10,8 M² SK./14
LUFTING
SNITT A-A
OBS! UNNGÅ FEIL!
Alt arbeid skal utføres
i h.h. til arbeidstegn.
i mål 1:50
Saksnr. 356/75
Godtatt
Den 28/5 1975
Bygningssjefen i
Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
00994 26.2.75
TROMSØ
BYGGHERRE: Jens Sørensen
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG
BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 252-B
Mål 1:100
Boligfl. 85 m²
Tegn. 1-4-68 H.E.K.
Korr. 23-11-71
Utg. 21-6-73

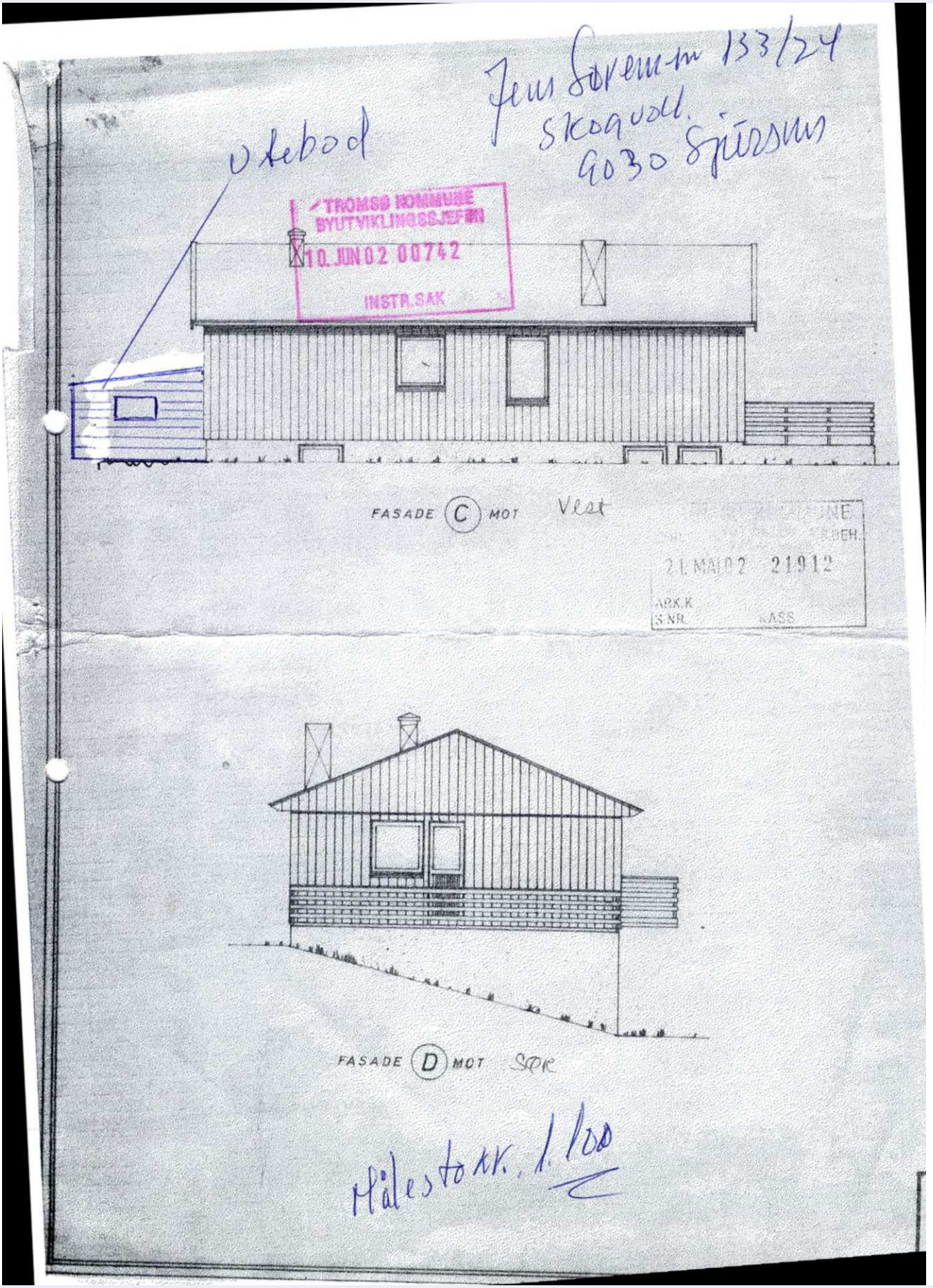
Vedlegg


7 2 C Y H
133/24 Bsak P-teg
2400
6000
8000
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
03.03.95 000008
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
07.FEB.95 06668
ARKIV
Dato
Godkjent
Målestokk
1:100
Garasje for Jens Sørensen
9030 Sjursnes
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
A5 TOMMKJØR H02/NS 1402, NS 1417, NS 1415

Vedlegg


Ivar Sørensen 133/24
Skogvei
9030 Sjursnes
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10. JUN 02 00742
INSTR.SAK
21. MAI 02 21912
2
Utbod
FASADE A MOT ØST
72CYC
Geomatikk
133/24 Bsak P-teg
TROMSØ
1902
BYGGENEMND
FASADE B MOT NORD
BYGGHERRE: Ivar Sørensen
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG
BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 252-B
Boligfl. 85 m2
Mål 1 : 100
Tegn. 1-4-68 H.E.K.
Korr. 23-11-71

Vedlegg

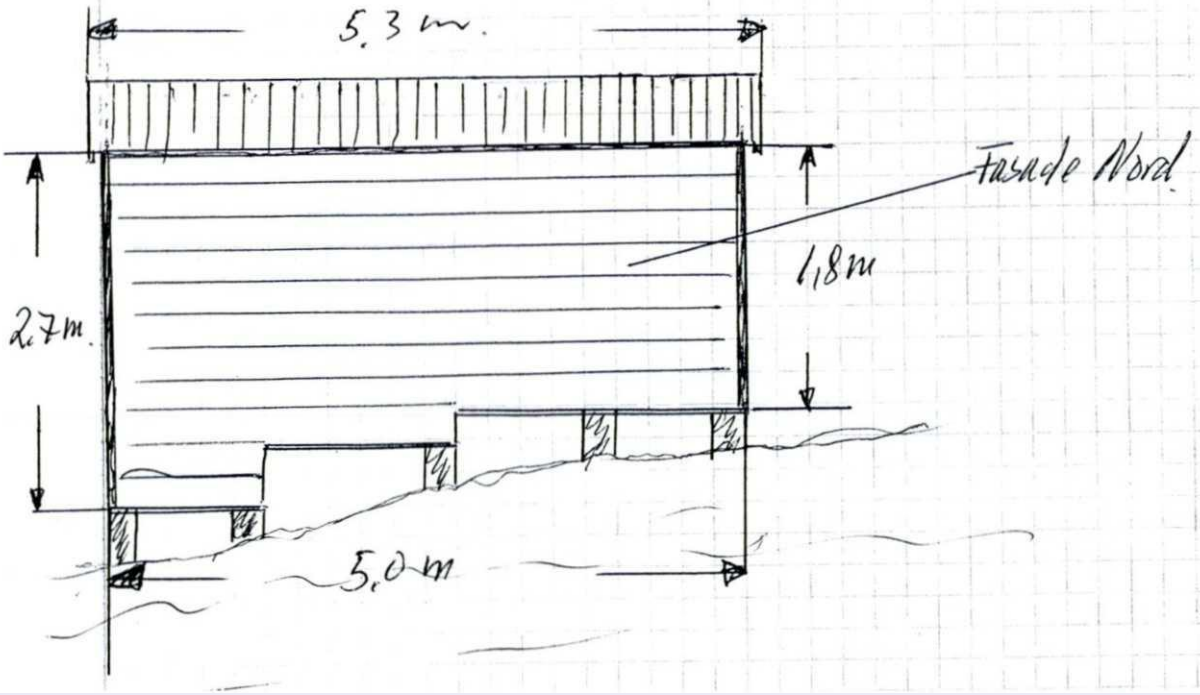

Uthod
Jens Sørensm 133/24
Skogvoll.
9030 Sjursnes
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10. JUN 02 00742
INSTR.SAK
FASADE C MOT Vest
21 MAI 02 21912
FASADE D MOT SØR
Målestokk 1:100

Målestokk: 1:50

Utebod: Jens Sørensen 133/24
Skogvoll 9030 Sjursnes

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10. JUN 02 00742
INSTR.SAK

21. MAI 02 21912
ARK.K
S.NR.
KASS.

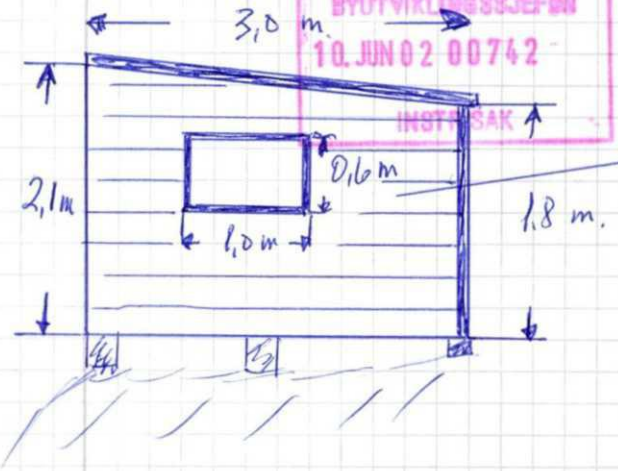


Vedlegg

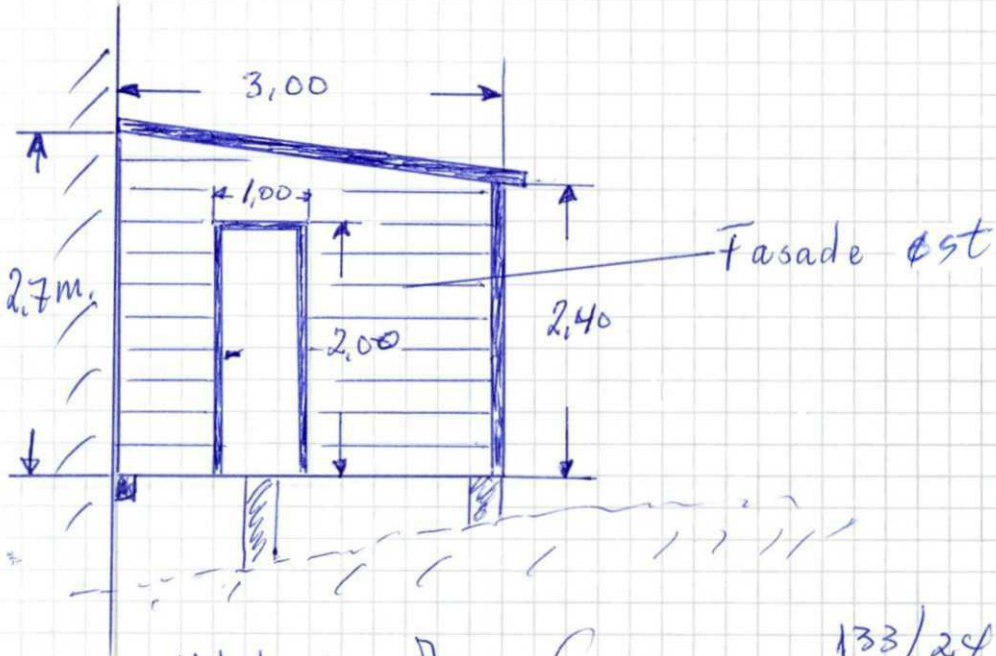
Målestokk: 1:50

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10. JUN 02 00742
INNTEGNSAK

21. MAI 02 21912
ARK.K.
S.NR. KASS.



Fasade Vest.



Fasade Øst

133/24

Utebod: Jens Sørensen
Skaavoll 9030 Sjøtun

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING

Jens Sørensen
Skogvoll

9030 SJURSNES



Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	025209/02-TEKNMKV 02/03479	Merethe E. Kvalheim **Telefon:** 77 60 55 33	10.06.02

SKOGVOLL, 133/24 - OPPFØRING AV BOD
MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Type søknad: Melding om tiltak
Tiltakshaver: Jens Sørensen

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0742/02**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86A **godkjennes** i forbindelse med oppføring av utebod på eiendommen 133/24.

Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. pbl § 96.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige. Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Sissel Hansen
Halvard Thon
for leder for byggesak

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON	TELEFAKS	BANKGIRO
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1B	NO 940 101 808 MVA	77 60 56 00	77 60 55 15	4750 1168072

025209/02 - 133/24

Aktuelle saksdokumenter:
SKOGVOLL, 133/24 - OPPFØRING AV BOD

Mottatt dato:
21.05.02

Aktuelle plandokumenter:
Kommuneplanen 1989-2000, arealdel ytre område

Datert:

Saksfremstilling:

Deres melding med tegninger og situasjonskart om oppføring av utebod ble mottatt her den, 21.05.02 l.nr.18382.
Deres tiltak ligger i sone 1 i landbruk-, natur- og friluftsområdet. Det oppføres en 15 m2 utebod i en avstand av 2,5 meter fra felles grense til nabo133/3. Uteboden oppføres i samme stilart som eksisterende bygg.

Arbeidet må ikke utføres før tre ukes fristen er utløpt.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll SAK § 20.

Reglene om avstand til kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger må overholdes. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging evt. flytting/riving.

Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Det foreligger erklæring datert 06.04.02 hvor eier av naboeiendommen 133/3 tillater at utebod føres opp i avstand 2.5 meter fra felles grense, jfr. plan- og bygningslovens § 70.2, 2 ledd, bokstav a. Erklæringen forutsetter at bygget brannsikres slik at eiendommen 133/3 kan bebygges i henhold til pbl. § 70 uten ekstra brannsikring.

Det må sendes melding til kommunen om tidspunkt for både oppstart og ferdigstillelse.
Dette på grunn av registrering i statens GAB register.

Det kreves gebyr for melding om tiltak, og i tillegg gebyr for behandling av eventuelt dispensasjoner og påvisning av byggelinje, se for øvrig gebyrregulativ.

Vedlegg:
Gebyr: etterskuddsfaktura

Ved melding til oss om igangsetting og ferdigstillelse, kan De benytte våre svarslipper.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
95/7081/IS Reg. nr: 1063	Ingrid Sivertsen Telefon 776 20 731	03.03.95

MELDING OM VEDTAK

SAK 88/95 :

Byggested	(gnr/bnr)	:	133/24
	(adresse)	:	Sjursnes
Byggherre	(navn,adr)	:	Jens Sørensen, 9030 Sjursnes
Søker/melder	(navn,adr)	:	Jens Sørensen
Arbeidets art		:	Nybygg
Byggets art		:	Garasje



Saksopplysninger:

Det søkes om byggetillatelse for oppføring av garasje.

V E D T A K : **Godkjennes med følgende vilkår:**

Det forutsettes at alt arbeid utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Byggesakssjefens avgjørelse kan påklages til bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Nærmere opplysninger om klage fremgår av vedlagte oppsett.

Jens Akselbo Kroer
kontorleder

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG. NUMMER	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174 9001 TROMSØ	R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ	NO 971 168 579 MVA	776 20 000 **776 20 720**	(sentralbord) (ekspedisjon)	776 20 715	0807 59 74001	4750 05 08236

Tromsø kommune

Jens Hilmar Sørensen
Skarmokkvegen 192
9030 SJURSNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/01218-6	Solveig Mikkelsen +47 90018653	30.08.2024

133/24 - Skarmokkvegen 192 - Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra redskapsrom til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 133 / 24 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jens Hilmar Sørensen

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten gir tillatelse til bruksendring, fra redskapsrom til soverom, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Du som tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

Klagefristen er tre uker
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Maria Wilhelmsen
nestleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Solveig Mikkelsen
saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om tillatelse til tiltak	18.06.2024	
Manglende dokumentasjon		04.07.2024
Komplett søknad	09.07.2024	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder bruksendring av ett rom, fra redskapsrom til soverom. Rommet ligger i boligens underetasje. Søker har oppgitt at rommet vil ha et vindu med en størrelse på 1,10 m x 1,20 m.

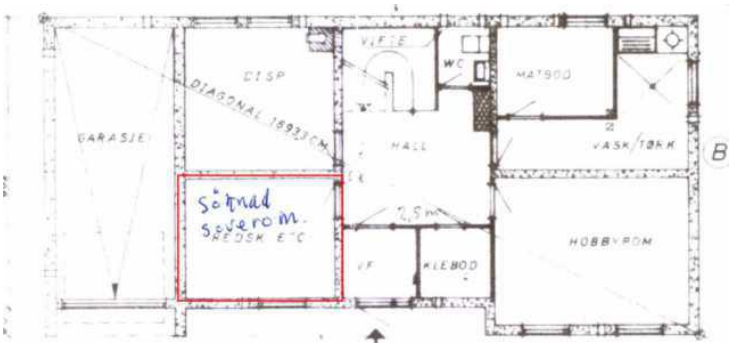
Aktuelle planbestemmelser
Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR).

Situasjonskart



Tegninger





Byggegrunn og naturfare
Ikke aktuelt for bruksendring internt i boligen.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har ikke vært på høring.

Nabovarsel
Naboer er ikke varslet om tiltaket. Kommunen vurderer at varsel kan unnlates, da naboer ikke eller i liten grad, berøres av tiltaket.

Kommunens vurdering

Tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Konklusjon
Tiltaket godkjennes.

Viktige opplysninger

Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

Om tillatelsen
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest
Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.2	Grunngebyr	1	4 080	4 080
4.2.1	Behandlingsgebyr	1	9 600	9 600
			SUM	**13 680**

Faktura sendes tiltakshaver:
Jens Hilmar Sørensen
Skarmokkvegen 192
9030 SJURSNES

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

72CYL Geomatikk
133/24 Bsak F-fer

J. nr.

Saks nr. 356/75

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jens Sørensen,
Gimlevegen 42,
9000 Tromsø

Etter besiktigelse foretatt den 20. februar 1976 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolig 4 rom + kjøkken på eiendommen

Skogvoll gnr. 133, bnr. 24

Merknader/Gjenstående arbeide:

1. 1 strøk beis utvendig
2. Fullførelse garasjen
3. Utvendig og innvendig kjellerpuss
4. Lys i bodene
5. Rekkverk veranda (garasjen)
6. Innv. maling av vsf. og entre under etg.

Bygget oppført etter godkjendte tegninger.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 23. februar 1976

9000 Tromsø, den

Odd Andresen

bygningssjef
ingeniør

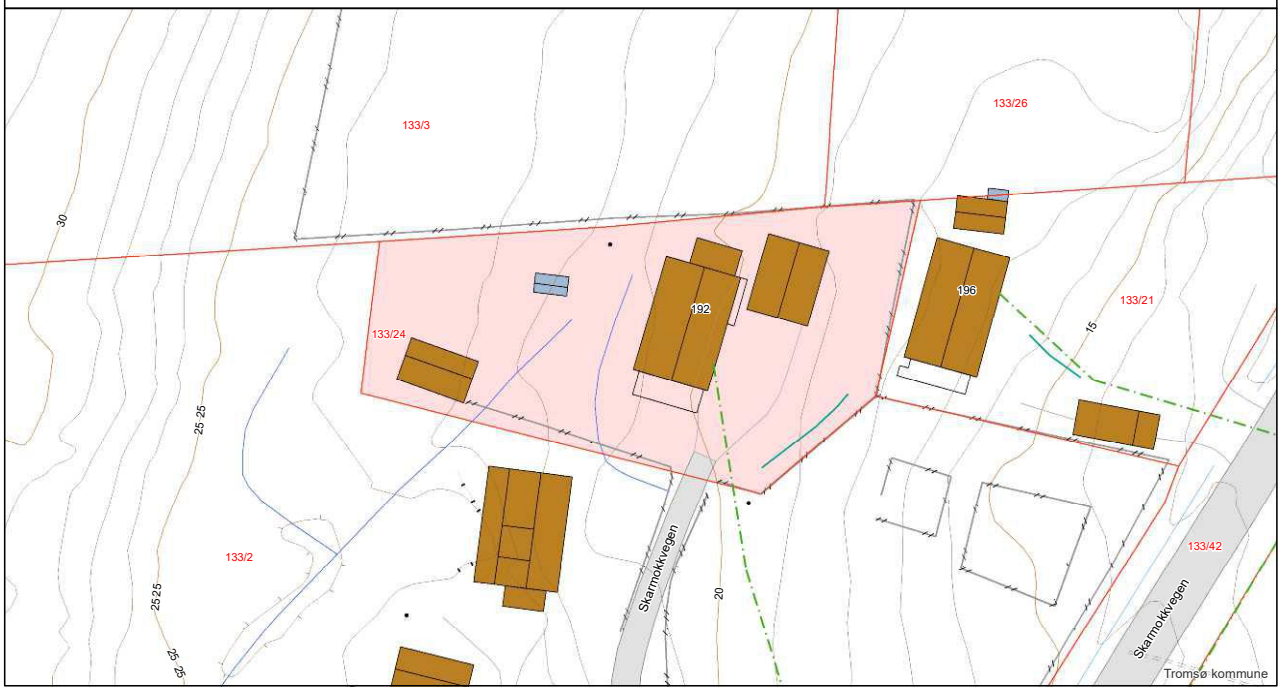
OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

Grunnkart

Adresse: Skarmokkvegen 192, 9030 SJURSNES
Gnr/Bnr: 133/24/0/0
Målestokk: 1:500
Areal: 1378 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

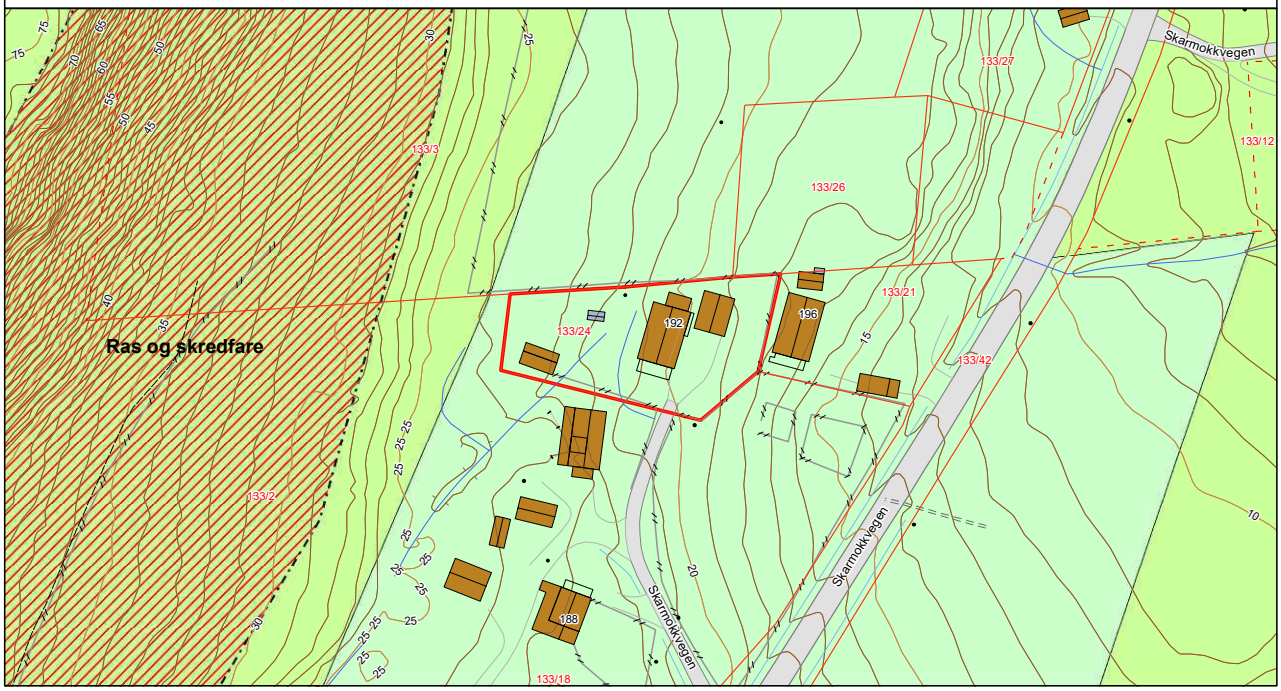
Adresse: Skarmokkvegen 192, 9030 SJURSNES
Gnr/Bnr: 133/24/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Traktorveg

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

LNRF spredt boligbeb. nåværende

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/304217/97
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 09:45

4217, 22/8-75, st.m. kr. 10,-.

kfr.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Karl Westerlund

9030 Sjursnes født 18/4-34
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til datter og svigersønn Torunn og Jens Sørensen

adr. 9030 Sjursnes født 19/2-48 20/5-46
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Skogvoll

g.nr. 133 br.nr. 24 av skyld mk. i Tromsø herred[1])

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 500,- femhundrekroner 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen skal ha rett til adkomstvei samt rettighet til å legge bloakkog vannledning over hovedeiendommen. Parsellen skal videre ha rett til å ta vann fra eksisterende vannanlegg. Parsellen skal ha felles adkomstvei med hovedbruket.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Eneretl Sem & Stenersen i Oslo 2-73

Sjørsnes den 11/8 -75

Karl Vesterlund
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Inghild Vang
(Navn)
Alder: 31 år
Adr.: Ishavsveien 41

Rolf Vang
(Navn)
Alder: 35 år
Adr.: Ishavsveien 41

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til einedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Sjørsnes den 11/8 -75

Haldis Vesterlund
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Inghild Vang
(Navn)
Alder: 31 år
Adr.: Ishavsveien 41

Rolf Vang
(Navn)
Alder: 35 år
Adr.: Ishavsveien 41

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260146 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Skarmokkvegen 192, 9030 Sjursnes
Gnr. 133, Bnr. 24, Tromsø 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 1260146
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no