

Velkommen til

Tindvegen 15, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tindvegen 15
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	233 / 195 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Tindvegen 15 En romslig enebolig over tre plan med garasje, hage og familievennlig beliggenhet i Tromsdalen.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Tromsdalen, med gangavstand til barnehage, skole og Pølsesvevet nærmiljøanlegg. Nærområdet byr på turmuligheter i skog og mark, gode bussforbindelser og kort vei til butikk. Tomten har opparbeidet plen samt markterrasse og balkong for opphold utendørs. Eneboligen har behov for modernisering, og gir et solid utgangspunkt for å forme standard og innredning etter egne behov.

Høydepunkter:
- Stue med plass til sofagruppe og spisebord.
- Vedovn og luft-til-luft-varmepumpe
- Flere soverom samlet i andre etasje
- Eget vaskerom og tre boder i kjeller
- Frittstående garasje med hems samt utebod

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Terje Opland
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tindvegen 15, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 1, Fnr. 131, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Omkostninger	kr	131 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 366 890,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 130 000,-

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

Sum omkostninger kr 131 090,- 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 31 345,- pr. år 2026
Det er fire 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
Festeavgift per år kr 28 055.25,-
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: 195 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 233 m²
TBA: 3 m²
GUA: 261 m²
ALH: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2 etg: 43 m²,
1 etg: 85 m²,
Kjeller: 67 m²

Bod
1 etg: 9 m²

Garasje
1etg: 29 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
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
Parkering i garasje med manuell vippeport, samt på eiendommen i asfaltert innkjørsel med direkte avkjøring fra kommunal vei.

Tomt
Tomtestørrelse er 665 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 04.08.2026 av TROMSØ kommune.
Tomt med plen og beplantninger. Adkomst av asfalt og belegningsstein. Gode solforhold.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er av betong, og det er støpt plate.

Terrengforhold:
Lett hellende terreng. Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1962. De har offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1962. De har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Festet tomt. Bortfester er Tromsø kommune.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Festekontrakt opprettet: 01-05-1960
Bortfester: Tromsø kommune

Grunneier
Tromsø kommune

Byggeår
1962 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen går over tre plan pluss loft, og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 85 m²: Gang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue, bad.

2. etasje
BRA-i 43 m²: Hall m/trapp og 4 soverom.

Kjeller
BRA-i 67 m²: Hall m/trapp, allrom, vaskerom og 3 boder.

I tilknytning til 1. etasje er det en veranda på 3 m² og en markterrasse. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på 29 m² og en utvendig bod på 9 m².

Loftet er målt til 15 m² i gulvareal (ALH), men har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde. Tilsvarende gjelder for hems over garasje på 18 m² og utebod/krypkjeller på 17 m². Markterrassen har ikke omsluttende rekkverk og følgelig ikke målbart areal.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

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

Det er oppført garasje, bod og markterrasse. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av slike strukturer kan være søknadspliktig.

Standard
Enebolig oppført ca. 1962 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, opplegg for oppvaskmaskin og har spiseplass.

Bad:
Badet i første etasje er innredet med baderomsmøbel med profilerte trefronter, servant, speil med integrert belysning og et hjørnebadekar. Rommet har belegg på gulv og plater på vegger. Våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant. Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i himling. Rommet har reflektorovn på vegg og naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vaskerom:
Vaskerom i kjeller fra byggeår med betonggulv. Rommet huser en varmtvannsbereder på ca. 150 liter og innvendig stoppekran. Våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg. Betonggulv i kjeller.
Vegger: Tapet, trepanel, porebetong-/siporexplater og panelplater.
Himling: Malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Kjeller har gulv av betong.

Pipe og ildsted:
Mursteinspipe med vedovn etablert i stue. Sotluke/feieluke er plassert i kjeller.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører:
Malte glatte dører og formpressede innerdører.

Krypkjeller:
Krypkjeller under trebjelkelag.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Stakeluke er plassert i bod i kjeller.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og åpningsbare vinduer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkken og ventil i vegg på toalettrom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter er plassert i vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og 63A hovedsikring er plassert i hall med trapp i første etasje. Anlegget er i hovedsak åpent.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Boligen har tre boder i kjeller. På eiendommen er det en frittstående bod på ca. 9 m² samt en garasje på ca. 29 m² med hems. I tillegg disponeres en utebod/krypkjeller.

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:
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er større rustansamlinger på taktekket.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er værslitte vindskier.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende netting i ventilkappe.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. På befaringsdagen ble det observert fuktskjolder/fuktskader under furugulv, det ble gjennomført et fuktsøk med funn av fukt i trekonstruksjonene.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Innvendig - Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. På befaringsdagen ble det observert

fuktskjolder/fuktskader på gulvoverflate i toalettrom. Det ble gjennomført et fuktsøk uten funn av fukt i gulvoverflaten.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell på 30 mm.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gang i 1 etasje.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Avviket kan ses i sammenheng med drenering. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Innvendig - Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp til kjeller. Slitte trinn av trevirke i trapp til kjeller. Det er påvist knirk i større deler av trapp til kjeller. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: På befaringsdagen ble det observert at det manglet bunnplate i vaskeskap, samt det ble observert fuktskjolder i synlig laminat.
- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er symptomer som oppsprekking, svelling eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen. Se punktet Overflater - Gulv.
- 1. Etasje 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 - Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Elektrisk anlegg: Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det er ubeskyttet elektrisk anlegg samt løs stikkontakt i 2. etasje.

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

Eiendommen selges for et dødsbo og egenerklæringsskjemaet er fylt ut av fullmektig/arving.

Pkt. 1: Det har vært tett avløp som har ført til lekkasje på bad og rom under bad. Fra rør i matkjeller har det vært lekkasje fra rør til avløp. Skader er under utbedring av fagfolk (VB Høytrykksvakta i 2026), og arbeidet pågår.

Pkt. 14: Tett avløp og lekkasje fra rør på bad ned til underliggende rom. Utbedringsarbeid pågår ved fagfolk (VB Høytrykksvakta/Recover.no i 2026).

Pkt. 26: Det ble bygd to tilbygg i selgers barndom. Det antas at dette er godkjent av kommunen, men formell godkjenning er ikke kjent for selger.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje og øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Luke i himling, for adkomst til kaldloft. Luke plassert i hall m/ trapp i 2 etasje.
Taket er tekket med stål/aluminiumplater.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er vinduer fra byggeår, 1979 og 1 stk 3-lags vindu fra 2016.

Dører:
Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.

Balkonger/terrasser:
Veranda er utført i i trekonstruksjoner. Malt furugulv som dekke og rekkverk i trekonstruksjoner med liggende panelbord. Terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Bod:
Bod oppført med vegger i trekonstruksjoner, utvendig behandlet med maling. Takkonstruksjon utført i trevirke. Gulv av trekonstruksjoner. Taktekke av asfaltbelagt takbelegg.

Garasje:
Garasje oppført med vegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledning av liggende panel av trevirke. Takkonstruksjon utført i trevirke. Ringmur av betong med innvendig støpt gulv på mark. Taktekke av stål-/aluminiumsplater. Vippeport i front - manuell åpning av port.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde i Tromsdalen. Her bor du i rolige omgivelser i Tindvegen med gode solforhold og pent opparbeidet tomt, med fint utsyn mot de omkringliggende fjellene. Nabolaget består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og har en fredelig atmosfære, samtidig som du har gangavstand til alt av skoler, servicetilbud og kollektivtransport.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt tilrettelagt for en enkel hverdag. Det er trygg gangavstand til både Tromsdalen skole (1. til 7. trinn) og Tromstun skole (8. til 10. trinn), og Tromsdalen videregående skole ligger også like i nærheten. I tillegg finnes flere barnehager innen gangavstand, deriblant Tindfoten FUS barnehage, Tromsdalen barnehage og Elvestrand barnehage. For lek og idrett ligger Pølsesvevet nærmiljøanlegg og Myrveien balløkke en kort gåtur unna, mens TUIL Arena tilbyr et bredt innendørs aktivitetstilbud.

Tur- og friluftsmulighetene i Tromsdalen er usedvanlig gode gjennom hele året. Like i nærheten strekker Tromsdalen lysløype seg innover dalen, med oppkjørte skiløyper vinterstid og fine grusveier og skogsstier for løping og turer om sommeren. Fra nærområdet har du også enkel adkomst til populære turmål som Sherpatrappa og Fjellheisen opp til Storsteinen, samt klassiske toppturer til Tromsdalstinden og Fløya.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med Eurospar Tromsdalen i gangavstand. For et bredere utvalg av forretninger, serveringssteder, apotek og øvrige servicetilbud er det en kort kjøretur til THON Pyramiden. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass på Tromstun en kort spasertur unna, hvor det går hyppige avganger over Tromsøbrua til Tromsø sentrum, samt forbindelser mot UNN og universitetet. Kjøreturen til Tromsø lufthavn på Langnes tar rundt femten minutter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen er oppført ca 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er ikke fremlagt byggetegninger for boligen. Det foreligger ikke ferdigattest eller

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

Bod:
Frittstående bod på eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for denne boden. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Garasje:
Garasje på eiendommen. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for denne garasjen. Garasjen er ifølge arving oppført i nyere tid etter at en eldre garasje ble revet, og det er ukjent om det eksisterer dokumenter for datidens eller dagens garasje. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn i stue og reflektorovn på toalettrom.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger innenfor felt B11 i henhold til Tromsdalen sentrum, Turistvegen-Tromsdalselva (plan-ID 0543), vedtatt 05.03.1987. Kopi av situasjonskart, målebrev, kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (feltnavn AB_).

Eiendommen ligger innenfor et fortettingsområde i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H310_736: Faresone - Ras- og skredfare
- Hensynssone H390_11: Andre farer - kvikkleire

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

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

Det er registrert pågående planarbeid i nærområdet (plan-ID 2005).

Eiendommen som ligger på nedsiden av veien litt lengre inn mot Tromsdalen vil på sikt bli bebygd av eier Tromsø kommune.

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

Skattemessig formuesverdi
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.
kr 1 129 140,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 516 561,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
John Nikolai Løkke bo ved Lise Løkke Jensen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1957
Dato: 26.04.1961
ÅRLIG AVGIFT NOK 80
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-08-2026 av Vegard Jeremiassen i Byggcon Troms AS .

Enebolig
Loft har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal. Den er likevel målt til ALH 15 kvm.
Markterrasse har ikke omsluttende rekkverk, og har følgelig ikke målbart areal.
I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det utebod/krypkjeller. Krypkjeller har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal. Den er likevel målt til ALH 17 kvm.

Garasje
Hems har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.08.2026
- Energiattest datert 13.08.2026
- Grunnkart datert 04.08.2026
- Kommuneplankart datert 04.08.2026
- Reguleringsplankart datert 04.08.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 04.08.2026
- Kart over pågående regulering
- Tinglyst festekontrakt datert 28.03.61
- Opplysninger om festekontrakt fra Tromsø kommune datert 06.08.26

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











































Plantegning

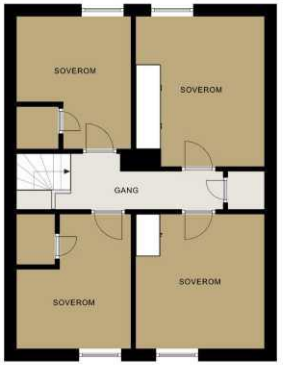


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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



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



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

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

TINDVEGEN 15

Nabolaget Tromsøysund/Tromsdalen nord - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Tromstun Linje 413	**4 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**15 min**

SKOLER

Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**5 min** 2.6 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**7 min** 2.9 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**9 min** 0.8 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Lodge & ...	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

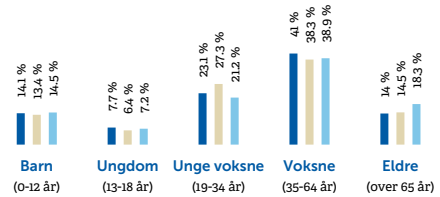
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tromsøysund/Tromsdalen no..	822	391
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Elvestrand barnehage (1-5 år) 58 barn	**8 min** 0.5 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 0.6 km
Tindfoten Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tromsdalen	**11 min**
Coop Extra Tromsdalen	**20 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

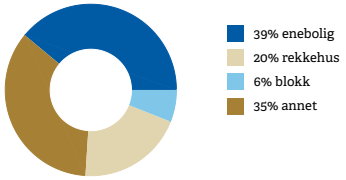
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Pølsesvevet nærmiljøanlegg Ballspill	**2 min** 0.2 km
Myrveien balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Feel24 Tromsdalen	**20 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**6 min**

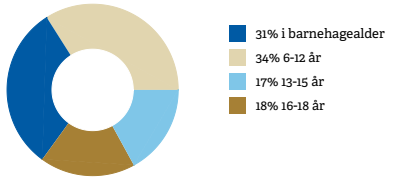
BOLIGMASSE



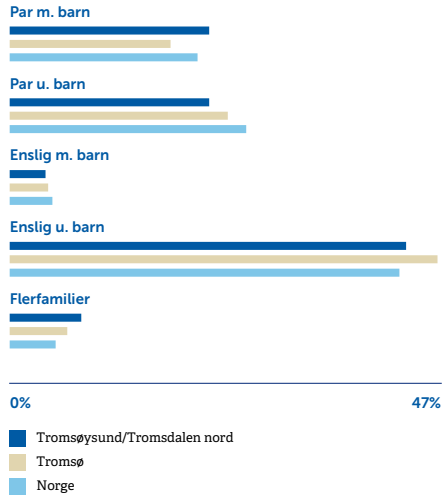
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**4 min**
Apotek 1 Pyramiden	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

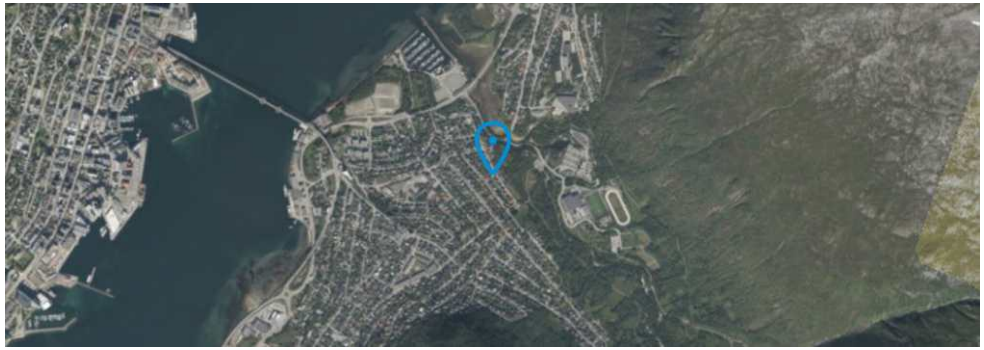


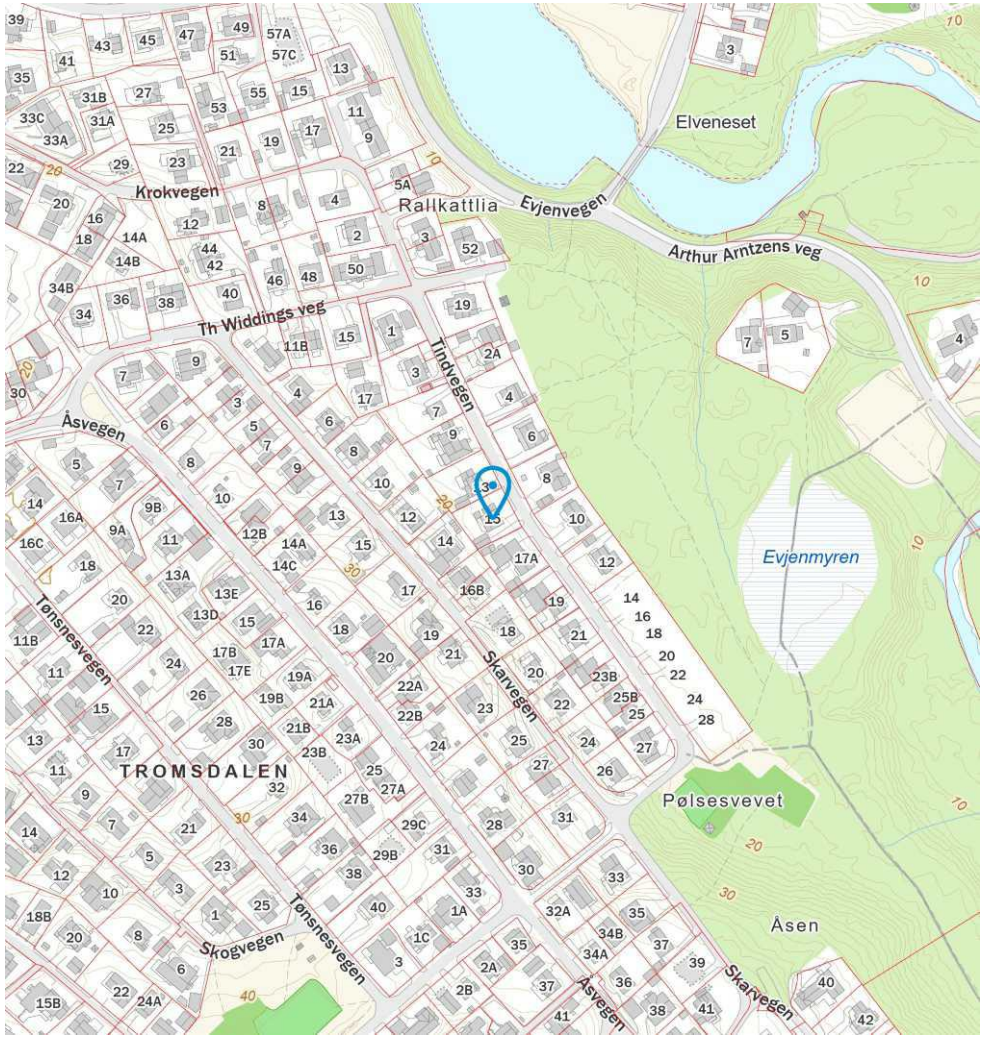
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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

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





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

Reguleringsplan

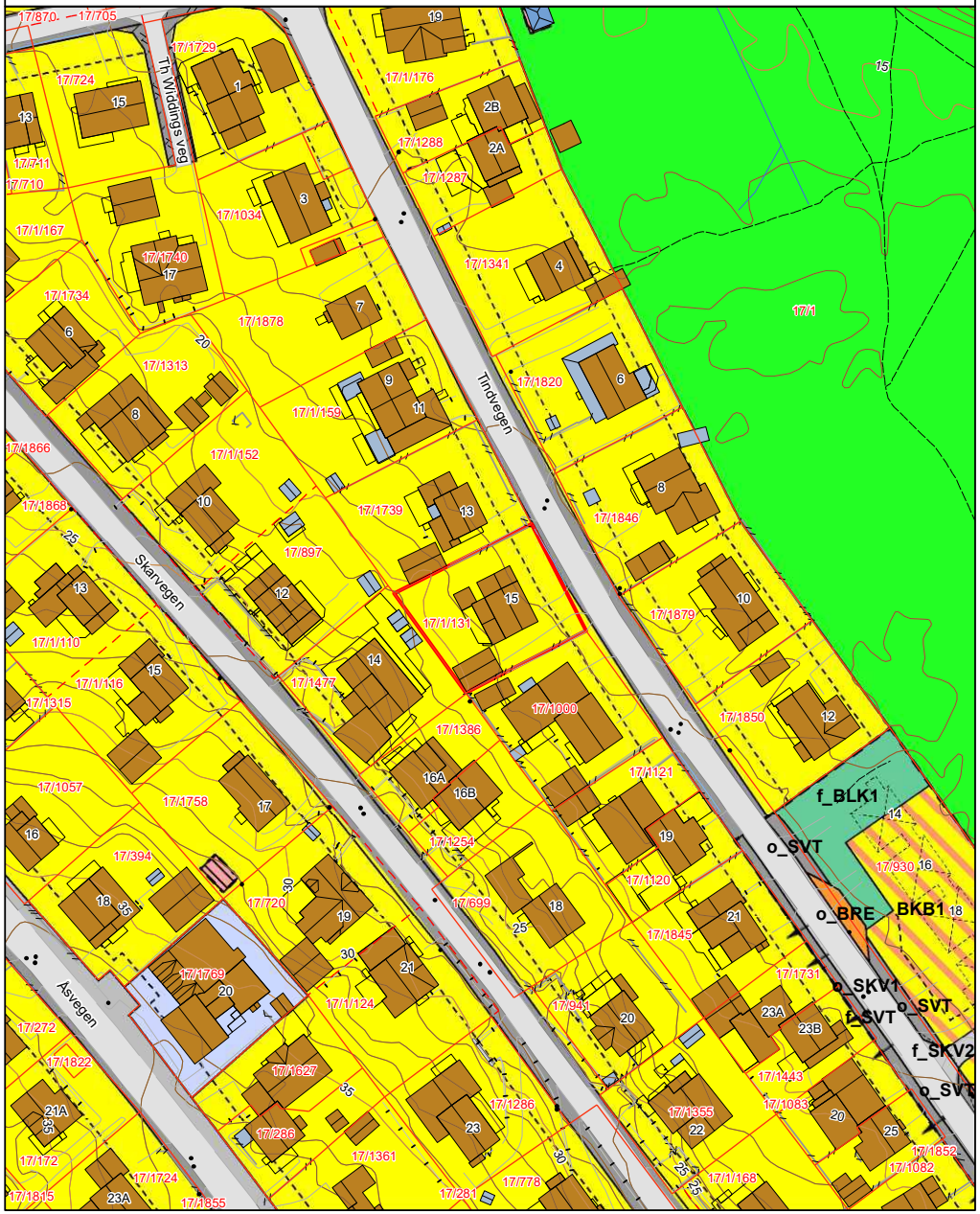
Adresse: Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1/131/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0543
Ikrafttredelsesdato: 5.3.1987

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring -

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Reguleringsplan

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel

Jensen, Lise Løkke
09.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lise Løkke Jensen

Boligen

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

Tindvegen 15
9020 Tromsdalen

5501-17/1/131/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det har vært tett avløp som har ført til lekkasje på bad og rom under bad.
Fra rør i matkjeller har det vært lekkasje fra rør til avløp. Skader er under utbedring og full rapport er ikke klar enda fra forsikring.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: VB Høytrykksvakta

Beskrivelse av arbeidet: Har utført arbeid på avløpsanlegg, herunder spyling, inspeksjon, og tilhørende tiltak. Arbeid pågår da det ikke er ferdig utbedret.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Tett avløp, lekkasje fra rør på bad ned til underliggende rom. Dette er ikke ferdig utbedret.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: VB Høytrykksvakta/ Recover.no v/ Arnt Ove Skjelberg

Beskrivelse av arbeidet: Har utført arbeid på avløpsanlegg, herunder spyling, inspeksjon, og tilhørende tiltak. Arbeid pågår da det ikke er ferdig utbedret.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det ble bygd to tilbygg i min barndom.
Antar at det er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **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.

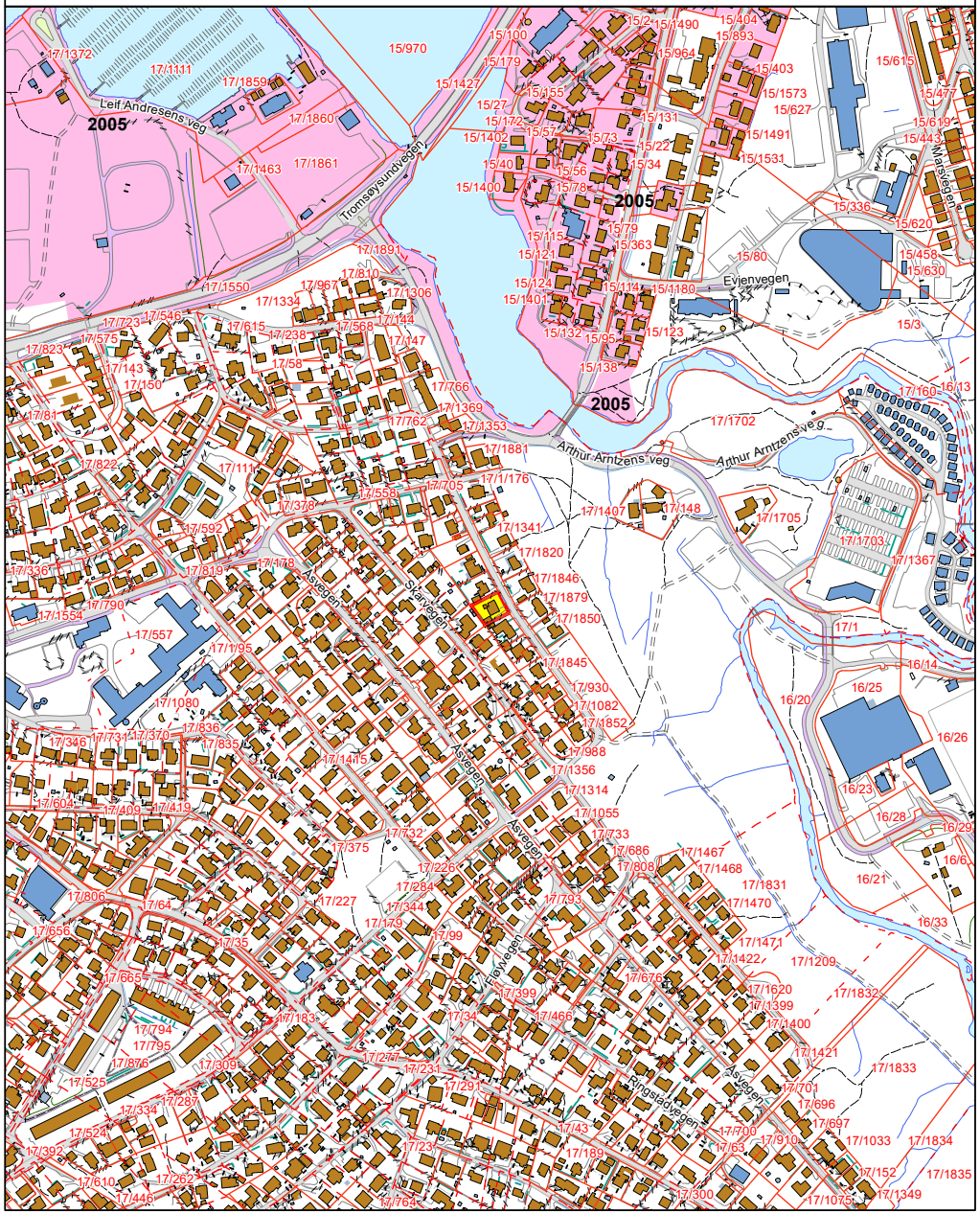
Pågående regulering

Adresse: Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1/131/0
Planident:2005

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



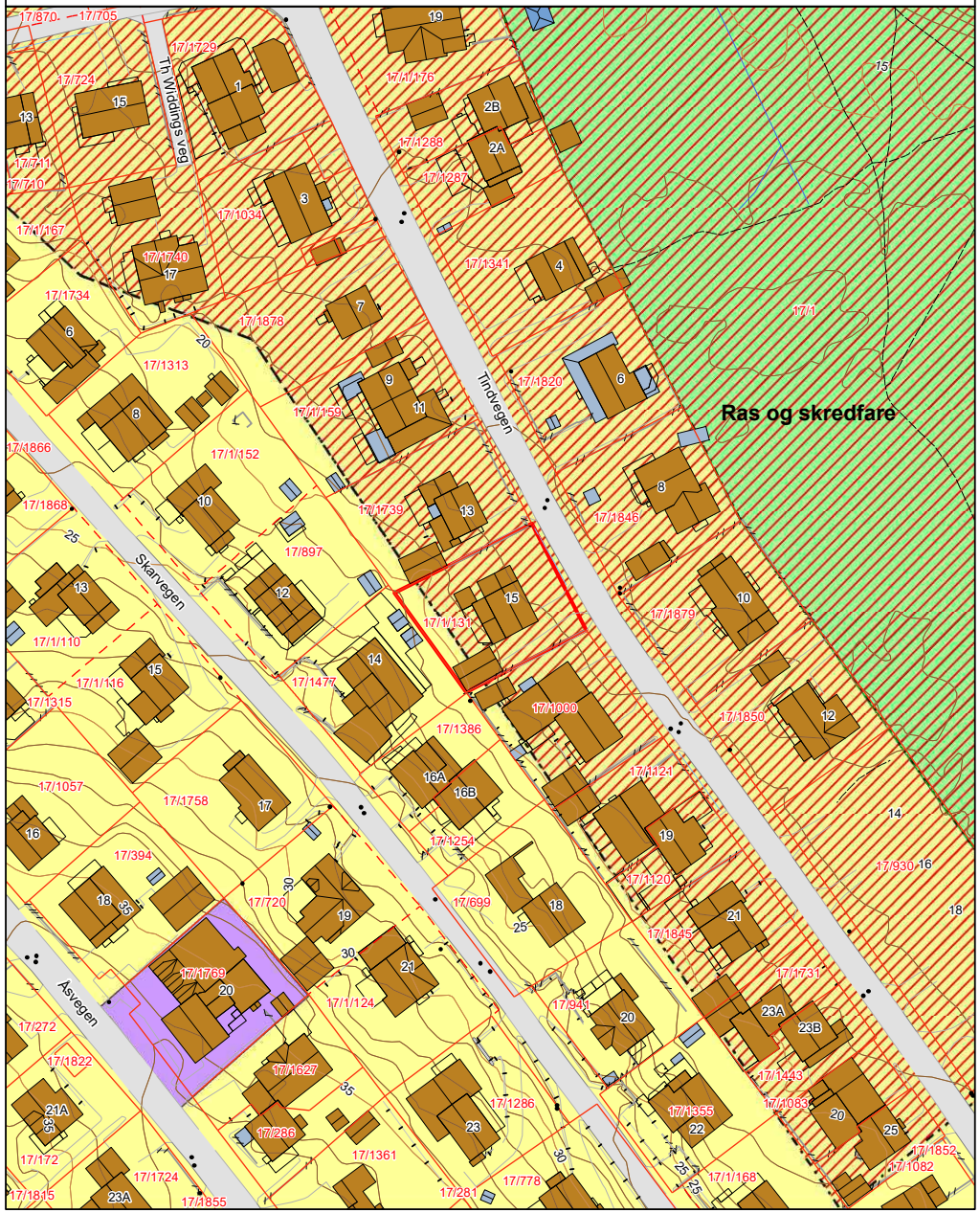
Kommuneplan

Adresse: Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1/131/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegKjørende

Valgt eiendom

Markagrense

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Angitt hensynssone

Boligbebyggelse nåværende

Næringvirksomhet nåværende

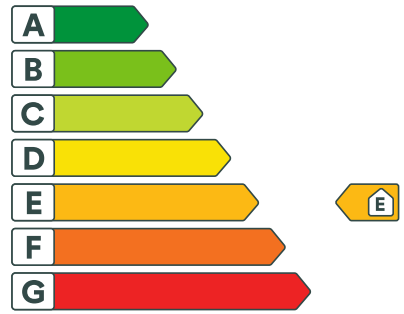
Friområde nåværende

enova

Energiattest

E

Adresse **Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332224**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190688836**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1**
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 **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
238,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **323,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 081 kWh**

Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN

Detaljering

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

Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Termografering og tetthetsprøving

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN

TROMSØ kommune

gnr. 17, bnr. 1, fnr. 131

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22096-1025 **Eiendomsverdi ref nr:** RS6700

Foretak: Byggcon Troms AS **Takstingeniør:** Vegard Jeremiassen

ENERGIMERKE

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

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

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler bygning med arealer på 3 plan.
Bygningen er oppført med etasjeskiller i trebjelkelag og gulv av støpt betong. Vegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning.
Det er to- lags glass i vinduer. Takkonstruksjon i trevirke med yttertekking av stål-/aluminiumsplater.

Beskrevne bolig oppført ca 1962 og tidvis oppgradert.
Bygningen er idag ca 64 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

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

TG3

Bad i 1 etasje: Våtrommet er fra moderniseringsår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid.

Vaskerom i kjeller: Våtrommet er fra moderniseringsår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid.

Det er angitt separate, skjønnsmessige kostnadsoverslag for hvert enkelt forhold i rapporten.
Kostnadsanslagene er utarbeidet uavhengig av hverandre, og må ikke oppfattes som direkte summerbare.
Samlet kostnadsnivå ved gjennomføring av tiltakene vil kunne avvike fra summen av de enkelte anslagene.
Det presiseres at anslagene er beheftet med usikkerhet, og endelig kostnad vil avhenge av prosjektering, valg av løsninger og utførelse.

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumplater.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.
Veranda er utført i i trekonstruksjoner. Malt furugulv som dekke og rekkverk i trekonstruksjoner med liggende panelbord.
Terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, porebetong-/siporexplater og panelplater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Kjeller har gulv av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i boligen.
Krypkjeller
Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.
Det er malte glatte dører og formpressede innerdører.
Ifølge eier har det vært tett avløp som har ført til lekkasje på bad og i allrom i kjeller. Det opplyses at skader er under utbedring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Våtrommet er fra moderniseringsår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegger.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Himlingsplater i himling. Reflektorovn på vegg.
Det er gulvstående toalett og servant på vegg.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.
Avløpsrørene er av støpejern
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og åpningsbare vinduer.
Luft til luft varmepumpe. Innedel installert
Ca 150 liter varmtvannsbereder.
Automatsikringer
63A hovedsikring
I hovedsak åpent anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er nedgravd og skjult
Grunnmur er av betong, og det er støpt plate.
Lett hellende terreng. Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, og er fra 1962. De har offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type, og er fra 1962. De har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

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

Garasje

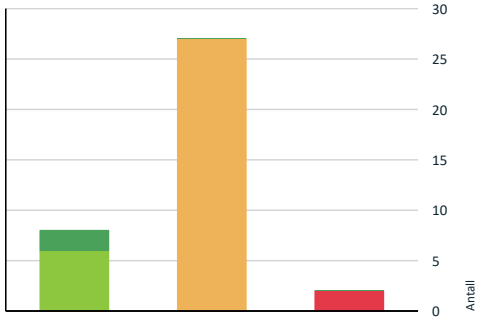
- Det foreligger ikke tegninger

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

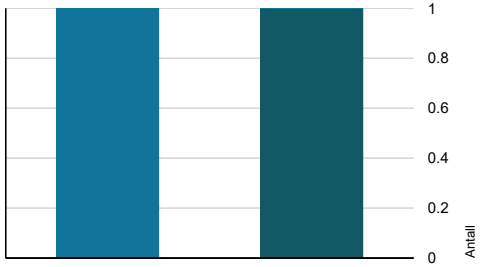
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er ubeskyttet elektrisk anlegg samt løs stikkontakt i 2 etasje.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

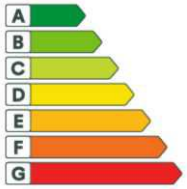
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026	Opplysning fra arving.	Det har vært lekkasje i bad og rom under bad som følge av tett avløpsrør. Samt lekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller. Skaden var på befaringsdagen under utbedring. Arbeid blir utført av firma.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er større rustansamlinger på taktekket.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.
- Det bør gjøres tiltak mot rustangrepet og det må påregnes utskiftninger/utbedringer av taktekket. Avviket kan også ses i sammenheng med taktekkets alder.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.
Eldre og delvis feil utførte beslag. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til avrenning og tetthet. Fare for fuktinntrengning. Lokale utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er værslitte vindskier

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse. Det må påregnes at dagens beslagsløsninger må skiftes ut.
- Det må påregnes lokale utskiftninger av vindskier.

Tilstandsrapport


Defekte takrenner.


Manglende takfotbeslag.


Værslitte vindskier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft. Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert i hall m/ trapp i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Manglende netting i ventilkappe.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og årsak til fukt bør avdekkes og utbedres.
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør gjøres tiltak på avvik for å forhindre tilkomst for insekter og fugler inn på kaldloftet.

Det er risiko for at aktivitet fra biologiske skadegjørere kan etablere skader på takkonstruksjonen, og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i takkonstruksjon med fuktsøk.



Fuktskjolder i takkonstruksjon med fuktsøk.



Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Manglende netting i utvendig ventil.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



Værslitt panel.



Manglende musesperre.



Værslitt panel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er vinduer fra byggeår, 1979 og 1 stk 3-lags vindu fra 2016.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Årstall: 1962 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes vedlikehold og at vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Punktert vindu.



Værslitt vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.
Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Balkongdør har defekt dørvrider.

• Balkongdøren ble ikke funksjonstestet under befaringsdagen på grunn av defekt dørvrider. Det anbefales at denne skiftes og det må påregnes utskiftninger / utbedringer av gjeldende dør.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda er utført i i trekonstruksjoner.
Malt furugulv som dekke og rekkverk i trekonstruksjoner med liggende panelbord.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• På befaringsdagen ble det observert fuktskjolder/fuktskader under furugulv, det ble gjennomført et fuktsøk med funn av fukt i trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

Tilstandsrapport



Værslitt panel.



Fuktskjolder i gulvkonstruksjon med fuktsøk.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

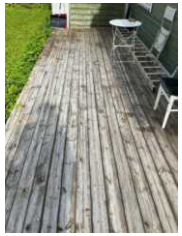
Terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat og belegg.

Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.
Det er registrert lokale fuktrelaterte merker som bør følges opp for å vurdere årsak og hindre videre utvikling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- På befaringsdagen ble det observert fuktskjolder/fuktskader på gulvoverflate i toalettrom Det ble gjennomført et fuktsøk uten funn av fukt i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.



Fuktskjolder i gulvoverflate med fuktsøk.



Slitt gulv i stue i 1 etasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, porebetong-/siporexplater og panelplater. Himlingen har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Det er registrert tydelig slitasje og merkbare overflateavvik som overstiger det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Forholdene er primært av kosmetisk art, men omfanget tilsier at utbedringer bør vurderes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Sprekk i veggoverflate.



Slitasje på vegger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Kjeller har gulv av betong.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

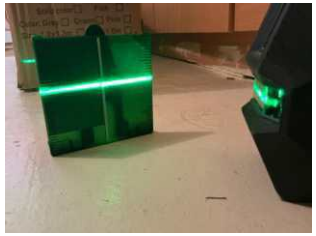
Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv i stue mot sør i 1 etasje gjennom hele rommet.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp i 1 etasje over en lengde på ca 2 m



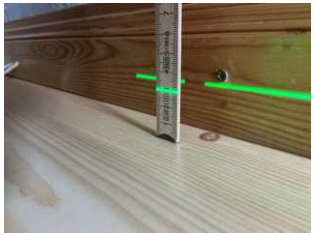
Referansemål



Referansemål



Måling i stue i 1 etasje.



Måling i hall m/trapp i 1 etasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Kjeller har gulv av betong.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gang i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i boligen.
Siste feiing gjennomført: Ukjent
Siste tilsyn gjennomført: Ukjent
Ildsted etablert i stue.
Sotluken er plassert i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell utvendig besiktigelse av pipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Det er innvendige utforede vegger på grunnmur på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Måleresultat: 18.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Avviket kan ses i sammenheng med drenering.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

Tilstandsrapport





Fuktskjolder på innvendig utforet vegg.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren er under trebjelkelag.
Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler i krypkjelleren. Det gjøres oppmerksom på at risiko for fukt og skader er høyere enn i andre konstruksjoner. Skjulte forhold kan ikke avdekkes uten direkte inngrep i konstruksjon.

Krypkjellerkonstruksjoner krever oppmerksomhet og vedlikehold over tid. Selv små endringer i ventilasjon, drenering eller klima kan medføre større skader.

Krypkjeller er en konstruksjon som historisk viser risiko for råte, sopp og skadedyr. Rapportens vurdering omfatter kun det som var synlig uten demontering. For å redusere risiko for fremtidige skader bør eier følge opp forholdene regelmessig.



Krypkjeller mot sør.



Stikkprøve/fuktsøk uten funn av fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp til kjeller.
- Slitte trinn av trevirke i trapp til kjeller.
- Det er påvist knirk i større deler av trapp til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak. Lav frihøyde kan medføre risiko for støt mot himling eller overliggende konstruksjon ved bruk av trappen.
- Det må påregnes lokale utbedringer/utskiftninger.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

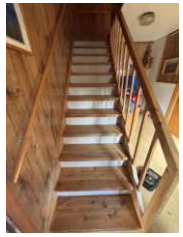
Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

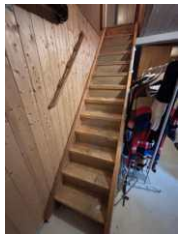
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Slitt trinn



Trapp til 2 etasje.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og formpressede innerdører.
Det er observert noen skader og tegn på slitasje som samlet sett gjør at dørene vurderes som moderat svekket utover normal bruksslitasje.

Enkelte beslag eller avslutninger kan være nedslitt eller påvirket, og dørens estetiske og/eller funksjonelle standard er redusert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring/utskiftning må påregnes.

Tilstandsrapport



Skade/hull i dørblad.



Dør kniper i øvre kant



Slitt/skadet dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ifølge eier har det vært tett avløp som har ført til lekkasje på bad og i allrom i kjeller.
Det opplyses at avløpsrør har vært tett noe som har ført til at bruksvann har lekket gjennom konstruksjonene og ned i allrommet i kjeller.
Bruksvann har også rent over sluk på bad i 1 etasje, det nevnes at fagkyndig fra forsikringsselskap mistenker at lekkasjevann har rent mellom belegg og gulvspon.

Avløpsrør i bod i kjeller har også hatt en lekkasje som har ført til at avløps-/bruksvann har rent ut på bodgulvet.

Det opplyses at skader er under utbedring og full rapport ikke er ferdig utarbeidet fra forsikring.



Skadet areal i allrom i kjeller.



Avløpsrør i bod i kjeller

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra moderniseringsår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig

Tilstandsrapport

fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt 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.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og basert på konstruksjons- og tettesjiktsløsninger som nå er langt over forventet funksjonell levetid. Aldersrelatert degradering av membran/tettesjikt, slukforbindelse og materialoppbygning innebærer at konstruksjonen ikke lenger kan anses å ivareta nødvendig fuktsikkerhet. På grunn av manglende restlevetid og svekket funksjon vurderes våtrommet til TG3.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot tilstøtende våtsoner er i betong/mur.
Det ble utført fuktsøk på våtrommet på grunn av veggenes konstruksjon. Ingen anmerkninger.

Ved gjennomføring av fuktsøk, er det kun tatt 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.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:

• På befaringsdagen ble det observert at det manglet bunnplate i vaskeskap, samt det ble observert fuktskjolder i synlig laminat.

Konsekvens/tiltak

• Det ble gjennomført et fuktsøk/stikkprøve i sponplatene under laminat uten funn av fukt. Bygningssakskyndig har ikke kjennskap til om det er andre plasser i gulvet som har fuktskjolder/fuktskader uten å gjøre større inngrep i konstruksjonen. På bakgrunn av dette bør det gjøres nærmere undersøkelser. Fuktskader i gulvkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på vegger. Himlingsplater i himling. Reflektorovn på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer som oppsprekking, svelling eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen. Se punktet Overflater - Gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.





1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er gulvstående toalett og servant på vegg.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendig stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av støpejern fra før 1990.
Stakeluke er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Innedel installert

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 150 liter varmtvannsbereder.
Plassert i vaskerom

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer
63A hovedsikring
I hovedsak åpent anlegg
Sikringsskap er plassert hall m/trapp i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ubeskyttet elektrisk anlegg samt løs stikkontakt i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det må påregnes lokale utskiftninger/utbedringer av påviste avvik.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport





Ubeskyttet el-anlegg





Hull i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. På bakgrunn av påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong, og det er støpt plate.
På inspiserte steder ble det registrert noen svekkelser.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng. Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, og er fra 1962. De har offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type, og er fra 1962. De har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ubeskyttet elektrisk anlegg samt løs stikkontakt i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det må påregnes lokale utskiftninger/utbedringer av påviste avvik.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring av løsøre

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bod oppført med vegger i trekonstruksjoner, utvendig behandlet med maling.
Takkonstruksjon utført i trevirke.
Gulv av trekonstruksjoner. Taktekke av asfaltbelagt takbelegg.

På befaringsdagen ble det registrert innvendige fuktskjolder på yttervegger, utvendige værslitte overflater. Feil utførelse av taktekket mot takfot samt løst taktekke/feil utførelse av taktekket på undertaket.
På bakgrunn av dette må det gjøres ytterligere undersøkelser og det må påregnes utskiftninger/utbedringer av påviste avvik.

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



Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med vegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledning av liggende panel av trevirke. Takkonstruksjon utført i trevirke.
Ringmur av betong med innvendig støpt gulv på mark. Taktekke av stål-/aluminiumsplater. Vippeport i front - manuell åpning av port.

På befaringsdagen ble det registrert at det ikke er fast tilkomst til hems, sprukket betong i front av garasje, utvendig grunnmurssikring mangler klemlist. Taktekke preges av slitasje og det er stedvise områder med rust i nedre del av taktekket. Det er også registrert stedvise rustdannelser i takrenner.

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

Tilbygg / modernisering

Opplysing fra arving	Ifølge arving er garasjen bygd i nyere tid. Opprinnelig var det en eldre garasje som ble revet og dagens garasje ble oppført. Det er ukjent om det eksisterer tegninger, ferdigattester eller andre dokumenter av datidens eller dagens garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/195 m²

Enebolig: 2 Allrom, 3 Hall m/trapp, 4 Soverom, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

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

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold. Det er også tatt hensyn til hovedbygningens og tilleggsbygningers tilstand svekket vedlikehold / mangler med tanke på gitt markedsverdi av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarvegen 4 ,9020 TROMSDALEN 163 m²	1963	3 sov	02-01-2025	6 390 000	**6 210 000**		6 210 000	**37 186**
2	Turistvegen 13 ,9020 TROMSDALEN 146 m²	1921	3 sov	15-03-2025	6 250 000	**5 900 000**		5 900 000	**33 523**
3	Åsvegen 9B ,9020 TROMSDALEN 196 m²	1947	3 sov	22-02-2026	6 490 000	**6 490 000**		6 490 000	**33 112**

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.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	15 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 160 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

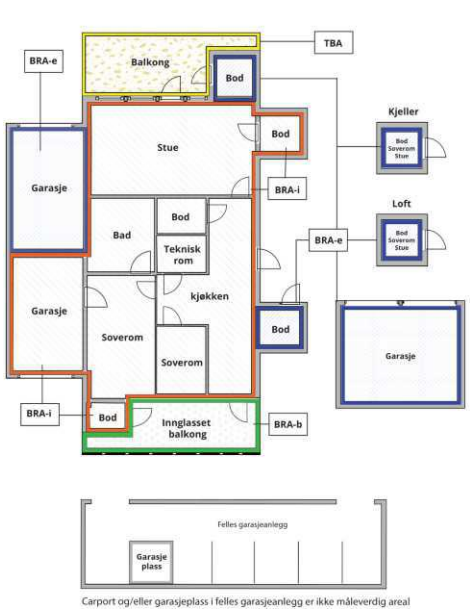
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						15	15
2 Etasje	43			43		4	47
1 Etasje	85			85	3		85
Kjeller	67			67			67
SUM	**195**				**3**	**19**	**214**
SUM BRA	**195**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Allrom	
2 Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1 Etasje	Gang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, bod, vaskerom, bod 2, allrom, bod 3		

Kommentar

Loft har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal. Den er likevel målt til ALH 15 kvm.
Markterrasse har ikke omsluttende rekkverk, og har følgelig ikke målbart areal.
I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det utebod/krypkjeller. Krypkjeller har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal. Den er likevel målt til ALH 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det pågår arbeider som følge av vannskade.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje		29		29		18	47
SUM		**29**				**18**	**47**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

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

Kommentar

Hems har for lav takhøyde til å oppnå målbart areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Tindvegen 15 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør
	Lise Løkke Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	17	1	131	0	665 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tindvegen 15

Hjemmelshaver

Jensen John Nikolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Tromsdalen. Nærhet til bl.a. skoler, barnehager, lekeområder, butikk og flott turterreng. Gode bussforbindelser til de fleste tilbud og fasiliteter.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantninger. Adkomst av asfalt og belegningsstein. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en festetomt, dette betyr at eier leier tomten gjennom grunneier av tomten, herunder Tromsø kommune. Leieforholdet styres gjennom en festekontrakt med festeavgift og tomtefesteloven.
Festekontrakten hadde virkningstidspunkt fra 01.05.1960 og 60 år fremover. Festekontrakten utløp følgelig 01.05.2021. Festekontrakt er automatisk forlenget ettersom kontrakt ikke er sagt opp av fester eller bortfester. Festekontrakten legger opp til en ordinær regulering hvert tiende år. Siste dokumenterte oppjustering var 1988, men trolig har det skjedd en justering hvert tiende år (1988, 1998, 2008 og 2018). Neste regulering av festeavgift vil skje iløpet av 2028.
I dokumenter datert fra 28.03.1961 utgjorde festeavgift 80 kr årlig. Det er ikke fremkommet opplysninger hva festeavgiften utgjør per dags dato.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunen for ytterligere opplysninger av festekontrakt for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	10.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	13.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Arving	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Festekontrakt	28.03.1961		Ikke gjennomgått	3	Nei
Opplysinger fra kommune om festetomt.	06.08.2026		Ikke gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt, men

Forutsetninger

eierinformasjonen er begrenset.

Tromsø kommune

EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
Postboks 6800 Stakkevollan
9298 TROMSØ

Att. Hanne Valrygg
Hanne.valrygg@em1nn.no
Senes kun pr. e-post

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	26/13273-2	Marcus Fæster +47 94878270	06.08.2026

Opplysninger om festetomt - Tindvegen 15 - gnr. 17 bnr. 1 fnr. 131

Tromsø kommune viser til deres henvendelse vedrørende Tindvegen 15, gnr. 17 bnr. 1 fnr. 131.

Grunnet formateringen i vårt saksbehandlingssystem er vi forhindret å føre våre svar direkte i deres skjema. Vi vil derfor svare på deres spørsmål i det følgende:

Svar på spørsmål i innsendt skjema

1. **Festeavgift for inneværende år**

Eiendomsavgift og eiendomsskatt for 2026 utgjør kr 28 055,25. Eiendommen er fakturert frem til 30.06.2026.

Tromsø kommune bemerker at fordeling mellom fakturert og ikke fakturerte avgifter forutsettes avklart mellom selger og kjøper. Tromsø kommune foretar ingen fordeling av de kommunale avgiftene ved overdragelse til ny eier.

Dersom eiendommen har vannmåler forutsetter vi at påløpt forbruk og a konto gjøres opp mellom kjøper og selger. Normalt foreligger avregning av vannmåler på termin 1 påfølgende år. Der hvor avlesning av vannmåler ikke er mottatt siste år er forbruk stipulert. Dette kan medføre et avvik fra utfakturert forbruk i forhold til faktisk forbruk. Det anbefales derfor at det avklares med selger hvorvidt vannmåler var avlest og innrapportert til kommunen ved årsskifte.

Renovasjonsutgiftene beregnes med nye satser fra 2025. Det foreligger en standard tømming, men den enkelte husstand kan velge å øke antall tømminger. Renovasjonskostnader vil derfor faktureres med forbehold om endring etter antall tømminger. Dette gjelder kun der det er tømming av dunker (140,240 og 360 ltr.) Normalt foreligger avregning av ekstratømminger på termin 1 påfølgende år. Vi forutsetter at avregning mellom antall tømminger ved eiendomsoverdragelse gjøres opp mellom kjøper og selger.

2. **Forfallsdato for festeavgift**

Eiendomsavgift, herunder festeavgift, og eiendomsskatt faktureres fire ganger i året:

- Termin 1 gjelder for perioden 01.01.2026 til 31.03.2026
- Termin 2 gjelder for perioden 01.04.2026 til 30.06.2026
- Termin 3 gjelder for perioden 01.07.2026 til 30.09.2026
- Termin 4 gjelder for perioden 01.10.2026 til 31.12.2026

3. Er nåværende fester à jour med innbetaling av festeavgift

Restanse per 06.08.2026 er kr 0,00.

4. Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes på

Vi viser her til svar under pkt. 2 ovenfor. Festeavgift faktureres samtidig med øvrige eiendomsavgifter.

5. Når ble festeavgiften regulert sist

Vi kan ikke se at det er sendt ut noe konkret varsel om oppregulering. Festekontrakten legger opp til en ordinær regulering hvert tiende år. Siste dokumenterte oppjustering av 1988, men trolig har det skjedd en justering hvert tiende år (1988, 1998, 2008 og 2018).

6. Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 01.01.2002

Nei. Festekontrakten ble automatisk forlenget 01.05.2021, i forbindelse med forlengelse hadde kommunen en frist på tre år for å fremme krav om såkalt engangsløft, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd sjette punktum. Vi bemerker at det, juridisk sett, er usikkerhet knyttet til hvorvidt man taper retten til ny oppjustering etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd, dersom man oversitter den nevnte tre-års-fristen. Tromsø kommune velger derfor å forbeholde seg denne retten, inntil tilstrekkelig rettslig avklaring foreligger.

Uavhengig av fristen for å kreve engangsløst, så beholder imidlertid kommunen retten til en alminnelig festeavgiftsjustering hvert tiende år, jf. festekontraktens pkt. 1 b.

7. Når skal festeavgiften reguleres neste gang

Se svar under pkt. 5 ovenfor. Neste justering finner nok sted i 2028.

8. Hvilken regulering skal benyttes ved oppjustering av festeavgift

Festekontrakten inneholder ingen egen reguleringsmetode for festeavgiften.

Tromsø kommune velger derfor å benytte SSBs oversikt over konsumprisindeksen (KPI).

9. Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget

Festekontrakten hadde virkningstidspunkt fra 01.05.1960 og 60 år fremover. Festekontrakten utløp følgelig 01.05.2021.

Siden festekontrakten hverken ble sagt opp av bortfester eller fester eller innløst i tråd med tomtefesteloven kapittel VI, så blir festekontrakten ansett som automatisk forlenget, jf. tomtefesteloven § 33. Festekontrakten er følgelig gjort «evigvarende», dvs. inntil fester sier opp eller innløser eiendommen.

10. Er det fremmet krav om innløsning

Det er per 05.08.2026 ikke fremmet krav om innløsning.

11. Er bortfester interessert i innløsning av eiendommen

Viser til pkt. 9 ovenfor om at festetiden er utløpt og at avtalen dermed er automatisk forlenget.

Tromsø kommune kan ikke motsette seg et innløsningskrav fremmet i tråd med reglene i tomtefesteloven kapittel VI.

12. Klausul om forkjøpsrett

Festekontrakten inneholder *ikke* en klausul om forkjøpsrett.

13. Krav om samtykke for transport av festeretten

Det er *ikke* avtalefestet et krav om samtykke for salg/transport av festeretten.

14. Eierskiftegebyr

Kommunen har *ikke* avtalefestet noe gebyr for skifte av fester.

Med vennlig hilsen

Benedikte Rørvik Nilsen
Seksjonsleder
Eiendom

Marcus Fæster
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

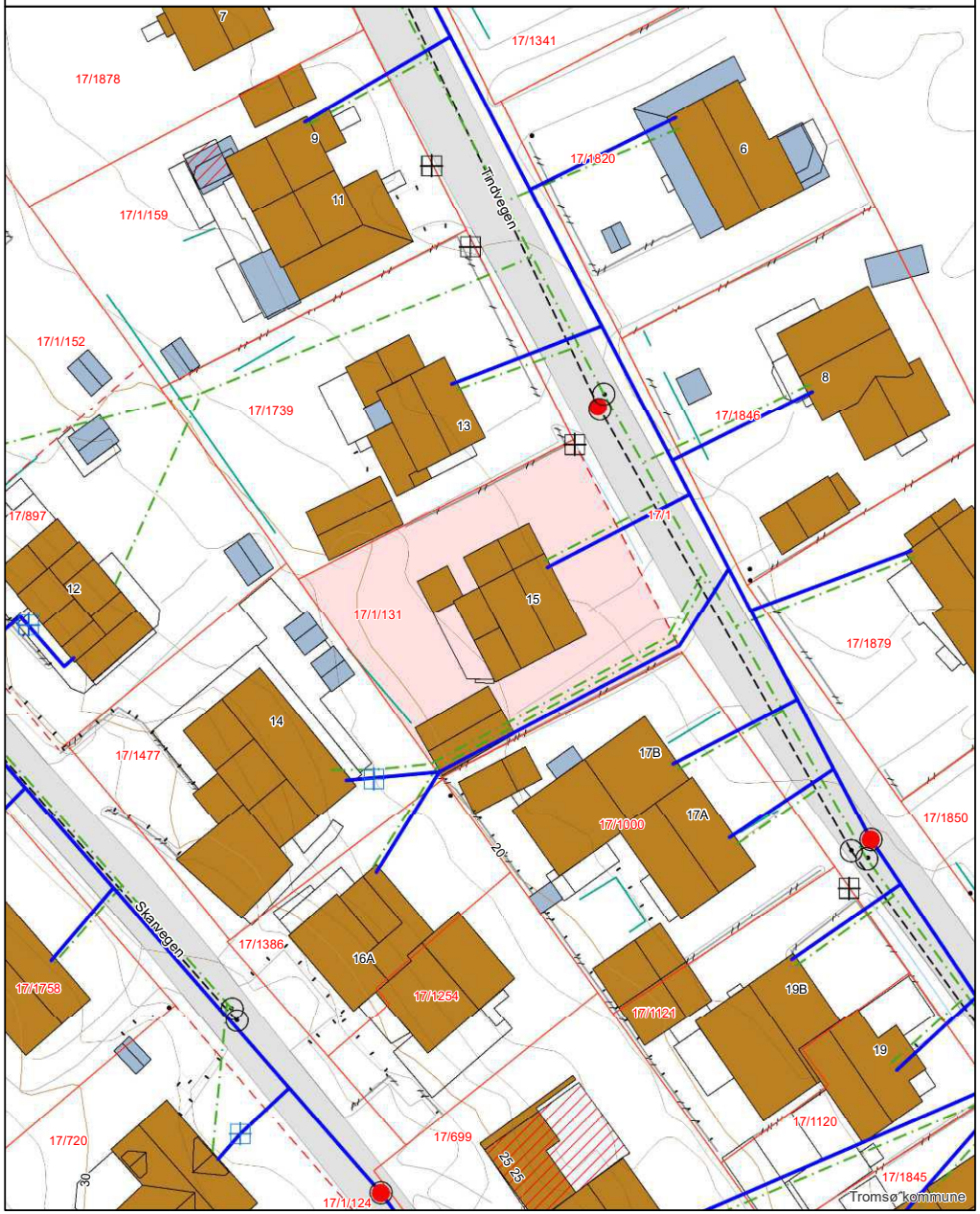
Grunnkart

Adresse: Tindvegen 15, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1/131/0

Målestokk: 1:500
Areal: 665 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-04

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

B 12c543
4 sider

TROMSØ FORMANNSKAP
Jnr. 10215 23.11.85
ARKIV

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TROMSDALEN MELLOM TURISTVEGEN OG TROMSDALSELVA. BESTEMMELSENE ER HJEMLET I BYGNINGSLOVENS § 26. PLAN 543.

§1

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:
I medhold av bygningslovens § 25:

I BYGGEOMRÅDER
Boligbebyggelse B_1 - B_{34}
Offentlig bebyggelse O_1 - O_3, trafo-, telefonkiosk
Forretningsbebyggelse F_1 - F_4
Område for almennyttig formål A_1 - A_3

II TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg m/skulder
Fortau, gang- og sykkelveg m/skulder

III FRIOMRÅDER
Lekeplass, balløkke

IV FAREOMRÅDER:
Høyspentledning

I medhold av bygningslovens § 26:

Felles adkomst

§ 2

Områder for boligbebyggelse:

a) Boligarealene B1 - B34 kan bygges ut med maksimal utnyttelsesgrad på 0,25.

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på reguleringskartet.

b) Bebyggelse kan oppføres i to normale etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bebyggelsen føres opp i en normaletasje med sokkel. På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller en leilighet og to hybler. Med leilighet forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitæranlegg. Med hybel forstås bolig med egen inngang, men uten komplett kjøkken/sanitæranlegg.

c) Det skal for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje pluss 0,25 biloppstillingsplass. Tilsvarende skal avsettes for hver annen hybel. For hver enkelt tomt forhøyes til nærmeste hele biloppstillingsplass. Garasje/carport parallelt med kjøreveg kan plasseres inntil 2,0 m fra regulert trafikkareal.

d) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omgivende bebyggelse. Med byggemelding skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse:

a) O_1 skal nyttes til skoletomt.

b) O_2 skal nyttes til barnehagetomter.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 normaletasje pluss sokkeletasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være 0,2. Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på kartet.

c) Biloppstilling skal skje på egen tomt. Antall biloppstillingsplasser skal avsettes etter bygningsrådets skjønn.

d) Transformator tillates oppført innenfor det til formålet regulerte areal.

e) Telefonkiosker tillates oppført innenfor det til formålet regulerte areal.

§ 4

Områder for forretningsbebyggelse.

a) Områder for forretningsbebyggelse kan bygges ut med følgende maksimale utnyttelsesgrader:

Arealet F_1 - F_2 : U = 0,45
Arealet F_3 - F_4 : U = 0,35

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på kartet.

a) Bygninger tillates oppført i to normaletasjer med flatt tak eller slatak. Raft/gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig opparbeidet terreng. 2. etasje kan benyttes til boligformål.

Takvinkel skal ikke være mindre enn 15°. Bygninger innen samme felt skal gis samme takform og materialbruk.

c) Det skal avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvflate i bebyggelsen. I tillegg skal avsettes nødvendig lasteareal. Oppstillingsplassene skal avsettes på egen grunn. Parkeringsplassene skal være åpne for kundeparkering.

§ 5

Områder for almennyttig formål:

a) Innen områder for almennyttig formål tillates følgende virksomhet utbygd med følgende maksimale utnyttelsesgrader:

Felt A_1, grendehus : U = 0,20
Felt A_2, speiderhus : U = 0,20
Felt A_3, Filadelfia : U = 0,30

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er oppgitt på kartet.

b) Bygninger tillates oppført i to normaletasjer. Raft/gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig opparbeidet terreng.

Takvinkel skal ikke være mindre enn 15^0. Bygninger innen samme felt skal gis samme takform og materialbruk.

c) Det skal avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvflate i bebyggelsen. Oppstillingsplassene skal avsettes på egen grunn.

§ 6

Trafikkområder:

a) Kjøreveger, fortau og gangveger/sykkelveger skal opparbeides etter tracéer som vist på reguleringskartet.

b) Terrenget innen frisiktsområdene i vegkryss skal om nødvendig planeres slik at dette ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 meter over kjørebanen. Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over kjørebane. Gjerder kan plasseres i grensen for regulert trafikkområde.

§ 7

Friområder:

a) Friområdene/lekeplassene opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av friluftsnemnda. Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes uten friluftsnemndas samtykke.

§ 8

Fellesareal:

a) Felles adkomst skal opparbeides som vist på reguleringskartet.

b) Fellesareal skal opparbeides og vedlikeholdes av bruksrettholderne.

§ 9

Andre bestemmelser:

a) Innen planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

b) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og vedtekter til denne for Tromsø kommune.

c) Etter at reguleringsplanen m/bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot planen.

Tromsø, 13.03.85
Byplansjefen

Vedtatt av kommunestyret i møte 19.02.86, k.sak 18/86.

STADFESTET 5/3-87
FYLKESMANNEN I TROMS

Stempel kr. 20.–

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1957 1961
Lyngen sorenskriverembede

Festekontrakt.

Tromsøysund kommune bortfester herved til John Jenson,

for et tidsrom av 60 år fra dato tomt nr. 12 til Tindvegen av eiendommen Storsteinnes, gnr. 17, bnr. 1,

med et areal av 668,0 m².

Betingelsene er:

1. a. Grunnavgiften utgjør for et areal av 668,0 m² a kr. ~~0,09~~ 0,12 = kr. 80,16,

som avrunnes oppover til kr. 80,- -kronerätti- årlig og skal erlegges ukrevet til herredskassereren med en halvdel hvert års 1. mai og 1. oktober. Første gang den 1.mai 1961, gjeldende fra 1.mai 1961.

b. Kommunen har rett til første gang i 1955 og siden hvert 10. år å regulere grunnavgiftens størrelse.

2. For grunnavgiften og andre ytelser, som vedkommer grunnen, har kommunen 1. prioritets panterett i de hus, som er eller måtte bli oppført på tomten.
3. Festeren betaler skatter og andre avgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, herunder også eiendomsskatt eller en til dennes størrelse svarende særavgift.
4. Opptar festeren lån mot pant i de på tomten oppførte bygninger i Husbanken eller annen offentlig låneinnretning, viker kommunen prioritet for festeavgiften til fordel for sådant lån, dog ikke utover 85 % av bygningens gjeldende skattetakst.
5. Oppførelse av godkjent bygning — jfr. pkt. 6 må være påbegynt innen 2 — to — år og være fullført innen 3 — tre — år fra nærværende festekontrakts dato å regne.
6. Før tomtens bebyggelse må tegningene til bebyggelse være godkjent av de institusjoner, hvem sådan myndighet er eller blir tillagt. Det samme gjelder mulige forandringer eller tilbygg.
7. På tomten må ikke uten formannskapets samtykke oppføres frittstående uthus eller anlegges fabrikk eller annen industriell bedrift.
8. Festeren har til enhver tid å holde sine bygninger med forhaver og ubebygget grunn i forsvarlig stand, herunder også å sørge for at deres ytre ikke virker skjemmende. Likeledes plikter festeren til enhver tid å holde tomten ordentlig inngjerdet. Er vedlikeholdet forsømt kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning. Kommunens utlegg i denne anledning forfaller til betaling samtidig med grunnavgiften og inndrives på samme måte.
9. Deling av tomten må ikke skje uten formannskapets samtykke.
10. Ved festetidens utløp er kommunen berettiget til å innløse bygningene etter takst. Finner innløsning ikke sted, er den tidligere fester berettiget til å fornye festet på dagjeldende vilkår.
11. Hvis festeavgiften eller andre ytelser vedkommende grunnen, jfr. punkt 8 i slutten, ikke er betalt innen 3 måneder fra forfall, har kommunen rett til gjennom søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 108 å sette eiendommen til tvangsauksjon, og derved søke fyldestgjøring. Herunder kommer bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 111 ikke til anvendelse.
12. Ved overdragelse av bygningene på tomten går festeretten uforandret over på den nye eier.
13. Omkostningene ved tomtens utmåling og kartlegning samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning bæres av festeren.

Som bortfester:

Tromsøysund formannskap den 28.mars 61.

Kåre Hansen
ordfører.

Som fester:

Tromsø den 28.mars 61.

John Jenson.

Til vitterlighet:

1. E. Mathisen

2. R. Lorentzen

TROMSØYSUND · ORDFØREREN · I

H.sak 96 - 3/6-61.

Etter formannskapets vedtak av 24/11 — 1952 kan følgende tilleggserklæring tinglyses:

Sålenge lån av den Norske Stats Husbank påhviler hus på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

B. Grunneierens panterett i henhold til kontraktens pkt. 2 bare ha prioritet foran Husbankens panterett forsåvidt angår ett års forfallen festeavgift og retten til fremtidig avgift.

Tromsøysund formannskap den 28.mars 1961.

Kåre Hansen

TROMSØYSUND · ORDFØREREN · I

BILAG TIL KARTFORRETNING

En vil med dette innskjerpe § 5, pkt. 3, siste pasus i departementets «Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger» av 15. juni 1947:

«Oppmålingssjefen kan forlange at rekvirenten påviser i marken grensene for det grunnstykke som ønskes oppmålt og at rekvirenten sørger for det nødvendige antall bolter og **peler for grunnens varige avmerking».**

Denne plikt påhviler også ny eier og innebærer at eieren til enhver tid skal kunne **påvise sine grensepeler i urørt og ubeskadiget stand.** I motsatt fall vil oppmålingsvesenet håndheve sin rett til å innkreve nytt gebyr etter gjeldende regulativ for ny måling og merking, uavhengig av om slik måling er begjært.

Er man under arbeid på parsellen tvunget til midlertidig å ta opp grensemerker, skal en i god tid skriftlig be om oppmålingsvesenets bistand.

K a r t
over festetomt Tindvegen nr. 12 av eiendommen Storsteinnes 17 - 1, Tromsdalen, festet av John Jensen.

Grensebeskrivelse:
Til utgangspunkt for målingen ble brukt Tindvegen nr. 14 nordre hjørne.
Ut herfra måltes i vest sydvestlig retning 26,50 m og derfra i nordvestlig retning 24,00 m. Videre måltes i øst nordøstlig retning 30,15 m og til slutt måltes i sydøstlig retning 23,35 m langs Tindvegen tilbake til utgangspunktet.
Forøvrig fremgår tomtens for, størrelse og beliggenhet av kartet.

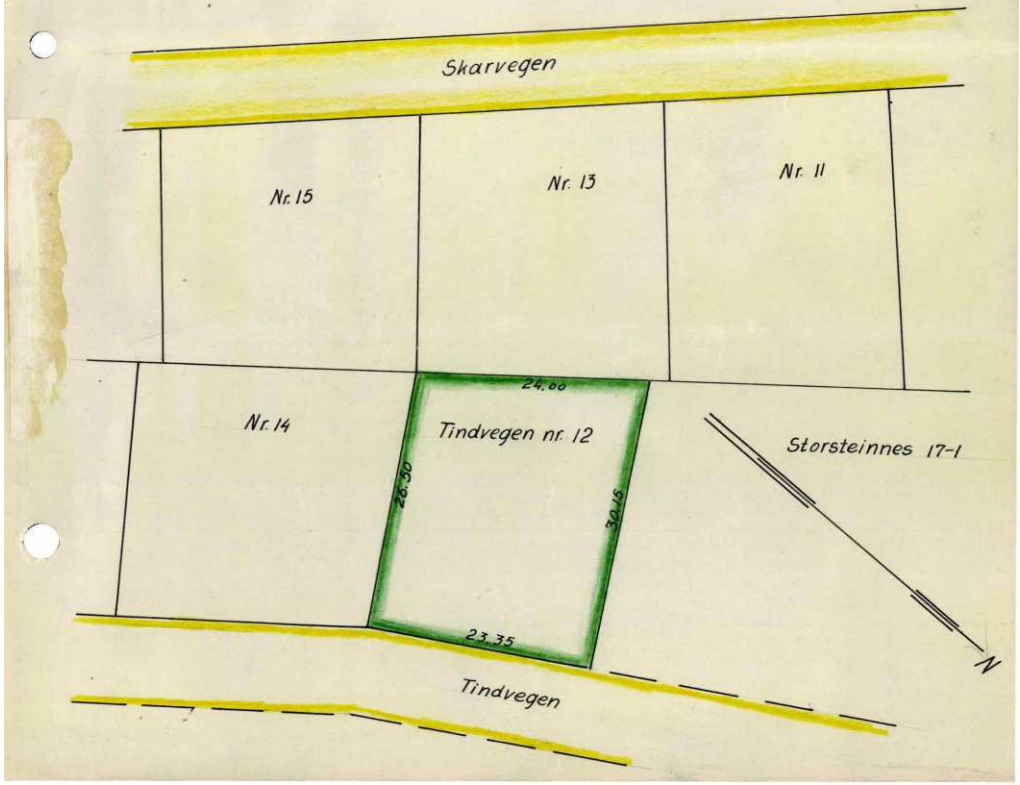
Areal : 668,00 m²

Tromsø, den 27. januar 1961.

Kartvitne.....

.....
Tromsøysund Herredsingeniørkontor
Tromsø

Mål:1:500



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260128 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Tindvegen 15, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 17, Bnr. 1, Fnr. 131, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 1260128
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.09.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no