

Velkommen til

Alvevegen 1 B, 9016 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Alvevegen 1 B
9016 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1998
BRA/BRA-i	125 / 120 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Alvevegen 1 B! Rekkehuset over to plan utmerker seg med en lys og sosial stueetasje samt en attraktiv beliggenhet nær skole og natur.
Eiendommen har en etablert og barnevennlig beliggenhet i Tromsø, med kort gangavstand til Workinnmarka skole og Norrøna barnehage. Fra boligen er det kun et par minutters gange til bussholdeplassen i Simen Workinns veg, og området byr på flotte turmuligheter året rundt. Boligen ble oppført i 1998 og utvidet mot sør i 2021 med et tilbygg som ga et større og mer funksjonelt oppholdsareal. I andre etasje ligger en lys stue og et tilknyttet kjøkken i en åpen løsning med god plass til både sofakrok og et hyggelig spisebord. Kjøkkenet er innredet med tidsriktige glatte fronter, laminatbenkeplate og utstyr som induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og fryseskap. I første etasje finner du en praktisk entré samt et romslig flislagt bad utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.
- Alle vinduer og balkongdører byttet i 2022 med 3-lags energiglass fra Norgesvindu
- Installert energieffektiv luft-til-luft varmepumpe i 2024
- Nordpeis ME Wall vedovn med sideglass montert i 2021
- Platting på terreng på ca. 18 m² samt balkong i andre etasje på ca. 9 m²
- Utvendig bod ved inngangspartiet på ca. 5 m²

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Alvevegen 1 B, 9016 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 118, Bnr. 1238, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 590 000,-
Omkostninger	kr	165 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 755 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 772 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 164 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 165 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 844,- pr år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 120 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 125 m²
TBA: 9 m²
GUA: 137 m²
ALH: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
1: 65 m²,
2: 60 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
3
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

Rekkehus

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg
Plassene er ikke adskilt med vegg.

Tomt
Tomtestørrelse er 134 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 04.09.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er opparbeidet en platting på terreng på ca. 18 m² inntil boligen, samt adkomstareal og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht.

Eiendommen er del av et realsameie:
GNR: 118 BNR: 1247 IDEELL: 1/10.
Eiendommen består av felles lekeareal iht. bebyggelsesplanen.

og
KNR: 5501 GNR: 118 BNR: 1248 IDEELL: 1/4
Tomt med garasje

vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Fuktsikringen er ukjent. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall 1999.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1999, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1999, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1998. Påbygget i 2021 ifølge takstmann

Innhold
Rekkehus over to plan som inneholder:

1. etasje
BRA-i 60 m²: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
BRA-e 5 m²: Bod/teknisk rom.

2. etasje
BRA-i 60 m²: Stue, kjøkken og kontor.

Garasje i felles garasje.

Veranda på ca. 9 m² tilknyttet 2. etasje og platting på terreng på ca. 18 m² inntil boligen. I tillegg er det et kaldt loft med 12 m² ikke-måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte byggetegninger for opprinnelig oppføring datert 21.10.1997 (med revidert plan datert 08.07.1998), samt godkjente tegninger for tilbygg godkjent i 2020. Rom i tilbygg i 1. etasje benyttes som soverom der tegningene viste kontor og bod, og i 2. etasje er tidligere soverom gjort mindre, deler er tatt inn i stue og ordnet et kontor.

Standard
Rekkehuset, oppført i 1998, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og vannstoppsystem. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2014 og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger. Det er montert fuktstyrt avtrekksvifte for ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet og panelplater.

Himling: Malte glatte flater, himlingsplater og spileplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Det er pipe i lettklinkerblokker og vedovn av typen Nordpeis ME Wall med sideglass, montert i 2021. Sotluke er plassert i gang i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Innvendig malt tretrapp med rekkverk av glass.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon. Våtrommet har avtrekksventilasjon med fuktstyrt avtrekksvifte, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 1999.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 1999, og det ble lagt opp tre nye kurser i forbindelse med tilbygget i 2022.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukker.

Lagring:
Boligen har en utvendig bod/teknisk rom i 1. etasje på ca. 5 m², samt et kaldt loft på ca. 12 m² gulvareal.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Det er påvist noe mose på taket. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er svakheter ved kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Det er synlige merker etter fukt under ventilasjonsrør.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pga. store mengder sot i bunnen av pipen lar ikke sotluken seg lukke tilstrekkelig.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter. Det er observert fuktkrevende insekter. Det ble observert sølvkre i gangen i 1. etasje.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i nedre del.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) med avvik som ikke er utbedret.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektrisk anlegg: Det ble observert en stikkontakt i bod/teknisk rom som det var boret hull i med synlig skade på lederne inne i kontakten.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad utført i 2014 av faglært (Genero Bygg / Jørn Fagermo). Arbeidet omfattet ny gips, avrettet gulv med fall mot sluk, membran på hele gulvet og vegger fra gulv til tak, nye fliser og ny innredning inkludert toalett, badekar og dusjvegger.

Pkt. 5: Arbeid på fasade og vinduer utført av faglært. Tilbygg fullført i 2021 av Byggmesteren Tromsø AS (boligen forlenget ca. 2 meter mot sør). Alle vinduer og balkongdører ble byttet i 2022 av Glassmester Erling Eriksen AS til nye vinduer med 3-lags energiglass fra Norgesvindu.

Pkt. 13: Observert sølvkre i yttergang i garderobe. Ikke gjort tiltak som selger kjenner til.

Pkt. 20: Arbeid på ildsted fullført i 2021 av faglært (Tromsø Flis & Varme AS). Byttet til ny vedovn av typen Nordpeis ME Wall med sideglass.

Pkt. 22: Sak-185000 hos Arva etter el-inspeksjon 31.03.2023. Skal utbedres av nåværende eier (planlegger å bruke ELTRO AS).

Pkt. 23: Arbeid på det elektriske anlegget fullført i 2022 av faglært (Byggmesteren Tromsø AS (?)). 3 nye kurser lagt opp til tilbygg.

Pkt. 26: Boligen er endret/bygget ut etter opprinnelig byggeår. Byggmesteren Tromsø AS har forlenget boligen ca. 2 meter mot sør. Tiltaket er godkjent med ferdigattest datert 26.11.2021 (ref. BYGG-20/03151-10).

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ingen kjente feil eller skader som selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.

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

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

Vinduer:
Vinduene er malte og har 3-lags glass. Produksjonsår: 2022. 2022: Alle vinduer og balkongdører ble byttet. Nye vinduer har 3-lags energiglass med hvitmalte karmer fra Norgesvindu.

Dører:
Ytterdørene er av treverk, hvorav en ytterdør og to balkong/terrassedør. Balkongdøren har 3-lags glass. 2022: Alle vinduer og balkongdører ble byttet.

Balkonger/terrasser:
Altan er utført i trekonstruksjoner. Det er platting på terreng på ca. 18 m² som ligger inntil boligen.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligstrøk i Workinnmarka sør på vestsiden av Tromsøya. Fra boligen og uteplassen er det flott utsikt mot Sandnessundet og fjellene på Kvaløya. Nabolaget er rolig og barnevennlig, skjermet fra gjennomgangstrafikk, og byr på et trygt og godt bomiljø.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt i hverdagen. Både As Norrøna barnehage og Workinnmarka barnehage ligger innenfor en kort gåtur fra boligen. Nærmeste barneskole er Workinnmarka skole, og det er også gangavstand til Prestvannet skole og Sommerlyst ungdomsskole. Tur- og friluftsmulighetene er førsteklasses året rundt; Tromsømarkas store lysløypenett passerer like ovenfor området og gir umiddelbar tilgang til milevis med preparerte skiløyper om vinteren og flotte turstier om sommeren. I tillegg er det en kort spasertur til det populære turområdet rundt Prestvannet, samt kort avstand med sykkel eller bil til treningssentre på

Langnes.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet med både søndagsåpen Coop Extra i Workinnmarka og Rema 1000 på K1. For et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger Jekta Storsenter og handelsparken på Langnes en kort kjøretur unna. Kollektivforbindelsene er gode med bussholdeplass i Simen Workinns veg en kort gåtur fra boligen, med hyppige avganger over øya. Med bil tar det rundt fem minutter til Tromsø lufthavn Langnes og under ti minutter til Tromsø sentrum.

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.

Alle integrerte hvitevarer - Siemens induksjonstopp, oppvaskemaskin, ovn og mikro. Samsung kjøleskap (289L) og fryseskap (218L) medfølger

Brukstillatelse/ferdigattest
Rekkehus:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.04.1999, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Tilbygg:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 26.11.2021. Kopi av denne følger vedlagt. Det ble for tilbygget gitt dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 45 % TU. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Platting på terreng anses som søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og vedovn fra 2021 (Nordpeis ME Wall). Det er

elektriske varmekabler på bad i 1. etasje, for øvrig elektrisk oppvarming.

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 C (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
InternettTv

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.

Tromsø-området er generelt oppgitt som moderat til lavt område for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til felles parkeringsplass (felt FP) i henhold til Øvre Workinnmarka (plan-ID 1250), vedtatt 20.04.1994.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Felt BOV, delfelt C1, Workinnmarka Sør (plan-ID 1407), ikrafttrådt 13.10.1997, regulert til felles lekeareal (felt lek).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), ikrafttrådt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (område AB_).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H210_49: Rød sone T-1442 (flystøy og vegstøy)
- Hensynssone H220_26: Gul sone T-1442 (flystøy og vegstøy)

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som rød og gul støysone for flystøy og vegstøy. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 133 601,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 534 402,-.

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
Pål Markussen

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

Andre relevante opplysninger
Selger opplyser:
4 stk skyvedørsgarderober med innredning følger med.

Om ønskelig medfølger: Medieseksjon i stue, Electrolux vaskemaskin og tørketrommel, mediemøbel og vegghyller på soverom mot sørvest, alt møblement på kontor (ex kontorstol), garderobeskap på soverom mot nordøst, all belysning som er festet i vegg/tak inkl

pendellampe over spisebord, trappeoppgang, leselys på soverom etc

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-09-2026 av Even Nilsen i Byggcon Troms AS .

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 29.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.09.2026
- Energiattest datert 29.09.2026
- Bygningstegninger datert 08.07.1998
- Ferdigattest datert 26.11.2021
- Midlertidig brukstillatelse datert 16.04.1999
- Matrikkelrapport datert 04.09.2026
- Grunnkart datert 04.09.2026
- Reguleringsplankart datert 04.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 04.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering

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

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

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











Boligen har en lys stue i andre etasje med spilehimling og vedovn fra 2021.

























Utsikt mot fjorden og de omkringliggende fjellene.





Plantegning



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

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

ALVEVEGEN 1B

Nabolaget Workinnmarka sør/Søndre Langnes - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Simen Workinns veg	Linje 28, 40	2 min / 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes		5 min

SKOLER

Workinnmarka skole (1-7 kl.)	248 elever, 15 klasser	12 min / 1 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	314 elever, 28 klasser	15 min / 1.2 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	288 elever, 14 klasser	5 min / 2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	479 elever, 43 klasser	20 min / 1.7 km
Langnes skole (8-10 kl.)	391 elever, 30 klasser	6 min / 2.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	60 elever, 2 klasser	23 min / 1.9 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan		5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Moxy Tromsø	11 min
Moxy Tromsø - Huldervegen 2 AS	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

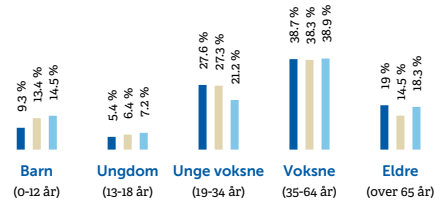
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Workinnmarka sør/Søndre L...	2 125	1 221
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

As Norrøna barnehage (0-5 år)	62 barn	4 min / 0.3 km
Workinnmarka barnehage (1-5 år)	47 barn	9 min / 0.8 km
Guovssahas Mánáidgárdi (Samisk bhg...	29 barn	12 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Workinnmarka	Post i butikk, søndagsåpent	12 min / 1.1 km
Rema 1000 Tromsø-k1		16 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

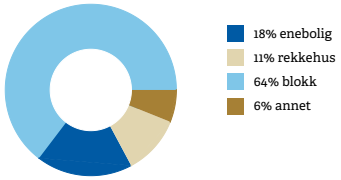
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Workinmarka skole	Ballspill	12 min / 1 km
Bo i Nord, Tromsø, Balløkke	Ballspill	14 min / 1.2 km
SATS Langnes		13 min
Feel24 Håpet		5 min

BOLIGMASSE

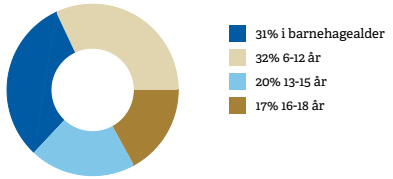


> «Nært sentrum, natur, skiløype, barnehage, skole osv.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

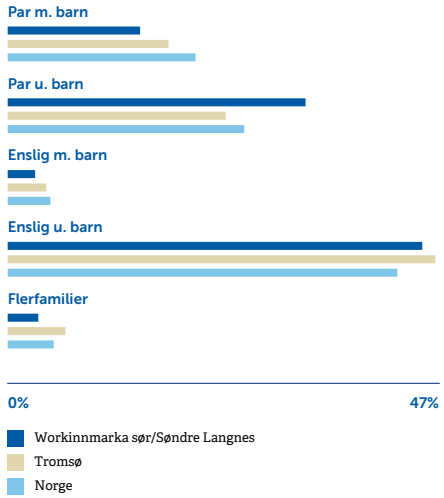
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	20 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

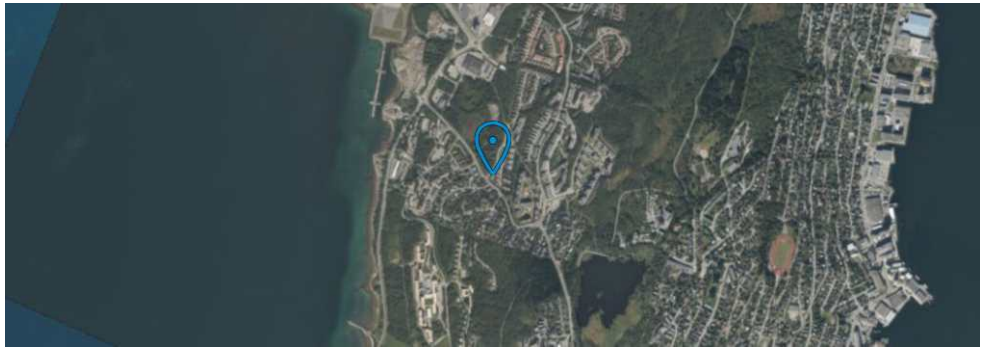


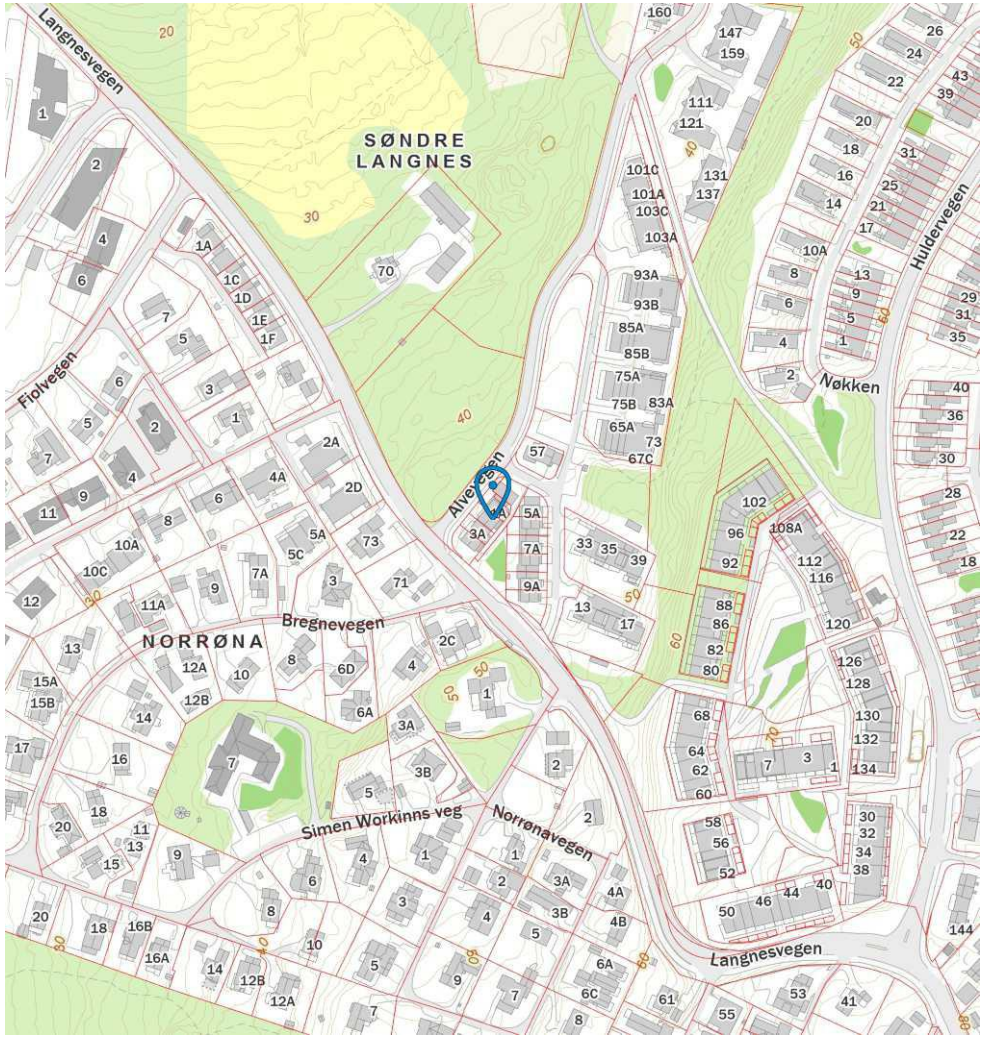
SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Genero Bygg / Jørn Fagermo

Beskrivelse av arbeidet: Ny gips, avrettet gulv med fall mot sluk, membran på hele gulvet, membran fra gulv til tak på alle vegger, nye fliser og ny baderoms innredning, inkl toalett, badekar, dusjvegger etc. Planløsning ikke endret.

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

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

Har bildedokumentasjon fra når renoveringen av badet ble utført. Planløsning ble ikke endret på.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmesteren Tromsø AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg. Hele huset ble "forlenget" ca 2 meter mot sør. Før utvidelsen var boligen en vertikaldelt tomannsbolig som delte vegg mot nord med Alvevegen 1A. Etter utvidelse har boligen blitt ett rekkehus som deler vegg mot nord med Alvevegen 1A, og vegg mot sør med Alvevegen 3A.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Glassmester Erling Eriksen AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og balkongdører ble byttet. Nye vinduer har 3-lags energiglass med hvitmalte karmer fra Norgesvindu.

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?
• **Ja**

Observert sølvkre i yttergang i garderobe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Tromsø Flis & Varme AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ildsted. Ny ovn er en Nordpeis ME Wall med sideglass.

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

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

Sak-185000 hos Arva etter el-Inspeksjon 31.03.23. Dette skal utbedres av nåværende eier. Planlegger å bruke ELTRO AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Byggmesteren Tromsø AS (?)
Beskrivelse av arbeidet: 3 nye kurser lagt opp til tilbygg. Se punkt over. Dokumentasjon vedrørende dette punktet skal fremskaffes. Planlegger å bruke ELTRO AS.

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**

Byggmesteren Tromsø har "forlenget" boligen ca 2 meter mot sør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ferdigattest datert 26.11.21. Kommunens referanse: BYGG-20/03151-10

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**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ**
Dato for energimerking	**29.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-360977**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**16554782**
Gårdsnummer	**118**
Bruksnummer	**1238**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **146,52**

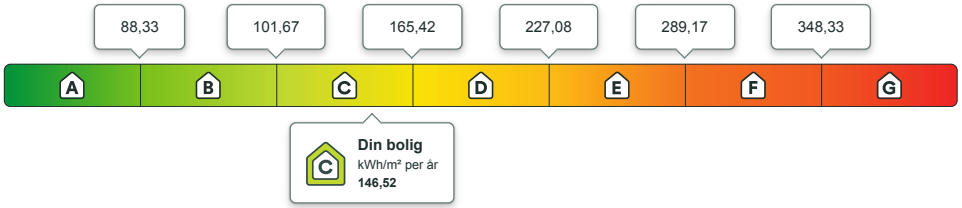
Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **19 965,89**	kWh/m² per år **186,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

Tromsø kommune

118/

BYGGMESTEREN TROMSØ AS
Postboks 3362
9276 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/03151-7	Sol Maria Haugan +47 90402436	10.12.2020

Alvevegen 1 B, Rammetillatelse for utvidelse av boarealer - påbygg i to etasjer på hus i rekke

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 118 / 1238 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTEREN TROMSØ AS
Tiltakshaver: Pål Markussen

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens maks utnyttelsesgrad på 45% TU for oppføring av tilbygg i to etasjer mellom 1b og 3a.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis rammetillatelse til oppføring av påbygg i to etasjer mellom 1b og 3a på eiendommen 118/1238 slik tiltaket fremgår av søknaden.

3. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:

a. Gjennomføringsplan må være oppdatert med ansvarlige foretak for aktuelle ansvarsområder

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Generelle lovbestemte vilkår
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen, påhviler den ansvarlige.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Du kan klage:
Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

Med hilsen

Pål Lyngstad
enhetsleder

Sol Maria Haugan
jurist / byggesak
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

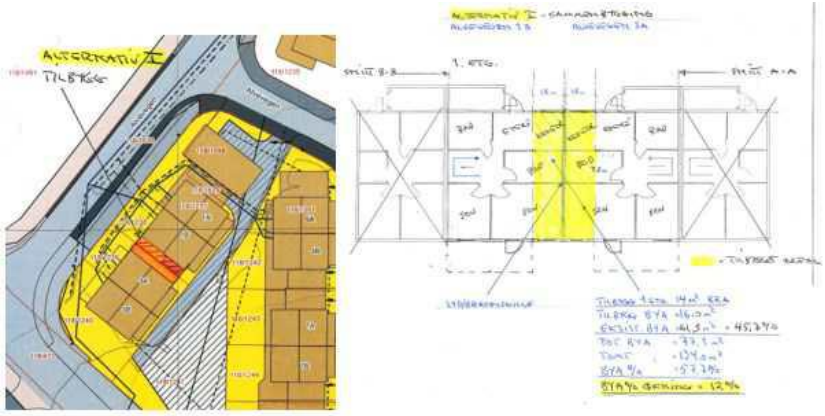
Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
7_KART_Situasjonsplan_Alvevegen 1b situasjonskart alternativ 1 500809_1_1
9_TEGN_TegningNyFasade_Tegninger plan og fasade alternativ 1 500811_1_1

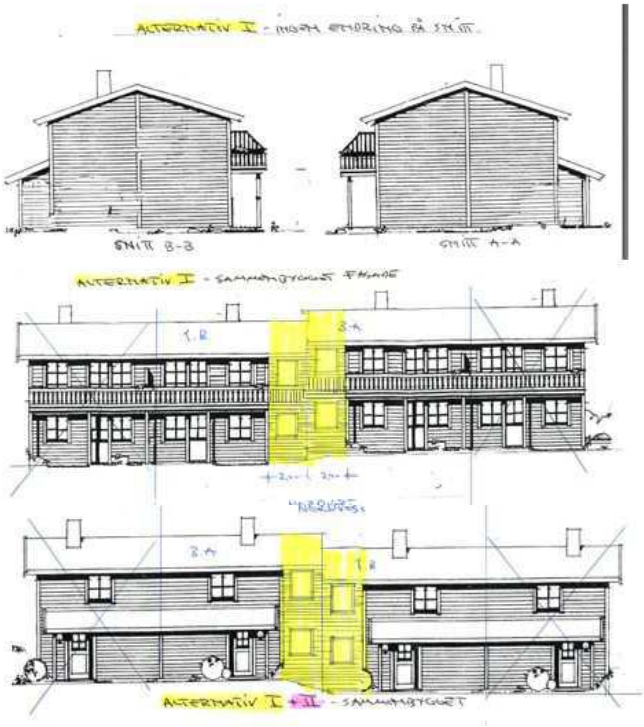
Kopi til:
Pål Markussen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5401_0142	29.03.2017
Felt BOV, delfelt C1, Workinnmarka Sør (Bebyggelsesplan)	1407	13.10.1997
Øvre Workinmarka boligområde	1250	20.04.1994

Beskrivelse av tiltaket:
Søker(/tiltakshaver) har opplyst følgende:
Det søkes om oppføring av påbygg i to etasjer mellom to rekkehus der leilighetene 1B og 3A søker om felles påbygg for å øke bruksarealet til leilighetene. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 45% TU. Søker angir at det er forslag I som gjelder. Påbygget vil gi 16,5m2 mer i grunnflate til hver av leilighetene. Totalt pr. leilighet 33m2.





Dispensasjon
Tiltaket krever dispensasjon fra bebyggelsesplanens angitte %TU på 45%

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd står det:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers vurdering:

Ny beregning av utnyttelse og søknad om dispensasjon er vist under.

Beregningen er gjort på feltets totale størrelse og gjelder da for begge søknadene - Alvevegen 1B og 3A. Beregning er gjort med arealmålerfunksjon på kommunekart.com og kan inneholde mindre avvik på nøyaktige mål.

Det søkes om dispensasjon til å føre opp tilbygg iht tegninger som medfører at TU% øker med 1% for hver av boligene - beregnet på felt C sin totale størrelse. Eksisterende TU% er på 48%, Ny TU% blir på 50%.

Det vises til dispensasjonstekst i den opprinnelige søknaden for begrunnelse. Det anføres her at den nye, korrekte beregningen gir en langt mindre overskridelse i utnyttelsesgrad og at en tillatelse bør være enklere å vedta for kommunen.

Hensyn bak bestemmelsen:
Hensynet bak bestemmelsen er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal, og slik sett forhindre at det blir for store bygningsmasser på en eiendom.

Det omsøkte påbygget fører til at eiendommens totale %TU blir 50 %, pr.dd har eiendommen en %TU på 48% (angitt av søker) og overskrider dermed allerede utnyttelsesgraden på grunn av felles bygget garasje mm. på annen del av tomten.

Eiendommen er lokalisert i et område der bebyggelsen er sprikende i utforming, det ligger i nærhet av terrassert blokk bebyggelse i nord, moderne høye leilighets bygg med flatt tak, tett rekkehus bebyggelse iver det igjen og eneboliger i rekke på motsatt side av vegen. Det er med andre ord et variert og mangespektret boligområde.

Kommunen opplever at tiltaket ikke medfører at kvaliteter som luft og uteoppholdsarealer forringes på eiendommen, samtidig som bygningsvolumet ikke vil fremstå større og mer dominerende i forhold til andre boliger i området.

Eiendommen vil slik kommunen vurderer det, heller ikke miste et godt uteoppholds areal og det vil gi boligene en utvidelse som gir klare bygningsmessige fordeler og kvaliteter innvendig.

Fordeler og ulemper:
Kommunen ser at tiltaket gir økte kvaliteter til boligene innvendig. Det er ingen annen måte byggene kunne blitt utnyttet på uten å bryte med høyde, avstand mot veg eller lignende. Endringen gir slik kommunen vurderer lite innvirkning på fotavtrykket og gir boligene mye bedre kvaliteter innvendig enn de har pr.dd. Det fremstår derfor klart at det er flere fordeler enn ulemper ved tiltaket.

Delkonklusjon:
En dispensasjon i dette tilfellet vil slik kommunen ser saken, ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsene og det vil være større fordeler enn ulemper.

Nabomerknader
Det var inngitt to nabomerknader til tiltaket med det var til ett forslag nr II. Det som ble innsendt til kommunen og som er det valgte omsøkte tiltak er forslag I. Nabomerknader er dermed ikke vurdert for dette tiltaket, da søker har valgt tiltaket som ikke hadde nabomerknader- men hadde fått sitt samtykke fra naboer.

Om byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
Av pbl. § 29-4 første ledd følger det at: «byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen».

Vurdering:

Kommunen finner at plassering, høyde og avstand kan godkjennes som omsøkt i forslag I. Plassering skjer i samarbeid mellom de to tilstøtende leiligheter.

Visuelle kvaliteter
pbl. § 29-2:
Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Vurdering:

Kommunen finner at tiltaket kan godkjennes som omsøkte. Det tilpasser seg fint den bygningsrekken den er en del av. Det vil også bli ett lite spring i takhøyden mellom de to byggene, slik at fasaden får ett lite

brudd. Det er harmoni i de valgte vindusplasseringer og veranda utforming. Tiltaket ansees å ha tilstrekkelige visuelle kvaliteter til å kunne godkjennes.

Konklusjon:

Kommunen finner å kunne godkjenne tiltaket som omsøkt forslag I og det gis dispensasjon fra bebyggelsesplanens maks tiltatte utnyttelsesgrad.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.2	Grunngebyr	1	2600	2600
3.3.2	Påbygg uten boenhet, under 50m2	1	5750	5750
3.7	Dispensasjonsvurdering	1	7700	7700
			SUM	**16 050**

Faktura sendes tiltakshaver:
Pål Markussen, Alvevegen 1 B, 9016 Tromsø

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

A000 0
118/1237 Byggesak V-v

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
97/30459/ME Reg. nr: 3043	Magne Eriksen Telefon 77 62 07 27	21.10.97

MELDING OM VEDTAK

SAK 583/97 :

Byggested	(gnr/bnr)	:	118/
	(adresse)	:	Alveveien 1 A/B
Byggherre	(navn,adr)	:	AS Balder, avd. Tromsø, Skippergt. 41, 9008 TROMSØ
Søker/melder	(navn,adr)	:	AS Balder, avd. Tromsø
Arbeidets art		:	Nybygg
Byggets art		:	Bolig

Saksopplysninger:
Søknaden gjelder oppføring av vertikaldelt bolig i Alveveien 1 A/B, Tromsø.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 504-1365 og bebyggelsesplan godkjent 13.10.97 som sak 127/97.

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

Byggesakssjefen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 byggetillatelse for oppføring av bolig som omsøkt.

Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle, jfr. byggeforskrift kap. 31:2.

Hver boenhet skal ha røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

Vindu fra soverom skal tjene som alternativ rømningsvei og må utføres som angitt i bf. kap. 30:76.

Det stilles krav om branncellebegrensende konstruksjon minst B30 helt opp til taktekke mellom leilighetene, jfr. byggeforskrift kap. 30:41.

Vegg mot sørvest må utføres som B30 konstruksjon helt opp til taktekke, jfr. bf. kap. 31:3221.

Skille mellom leilighetene må lydisoleres i samsvar med byggeforskrift kap. 52:3.

Hver leilighet skal ha 1,25 garasje/bilplass i fellesgarasje.

Innendørs støynivå skal ikke overstige 35 dBA, jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1 f).

Felles privat sandlekeplass og støyvoll mot Langnesbakken skal opparbeides i samsvar med bestemmelsene i tilknytning til bebyggelsesplan for Workinnmarka sør, delfelt BOV før boligene tillates tatt i bruk.

Avkjørsel skal utføres i samsvar med retningslinjer fra anleggssjefen, jfr. vedlagt normtegning.

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

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

Byggesakssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Generell orientering om klage følger vedlagt. Eventuell klage sendes byggesakssjefen. Klagefrist er 3 uker.

Halvard Thon
byggesakssjef

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING

A00NZ
118/1237 Byggesak F-f

AS Balder
Skippergt. 41

9008 TROMSØ

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
583/97	99/43030/ME	Magne Eriksen	22.03.99
	Reg.nr: 3043	Telefon 776 05533	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 19.03.99 gis herved midlertidig brukstillatelse av leilighet i vertikaldelt bolig på eiendommen Alveveien 1 A. 118/1237

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:
- Montering av mekanisk avtrekk fra vaskerom.
- Montering av røykvarsler som anvist ved befaring omgående.
- Det må monteres håndlist i trapp (veggside).

Utvendig:
- Fullføring av utomhusanlegg.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 30.06.99.

Halvard Thon
kontorleder

Magne Eriksen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG. NUMMER	TELEFON		TELEFAX	BANKGIRO
Postboks 174	R. Amundsens plass 1B	NO 971 168 579 MVA	776 05 600	(ekspedisjon)	776 05 515	4750 11 68072
9252 TROMSØ	9008 TROMSØ					

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
Byggesak

AS Balder
Skippergata 41

9008 TROMSØ

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
583/97	99/43653/ME Reg.nr: 3043	Magne Eriksen Telefon 776 05533	16.04.99

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 16.04.99 gis herved midlertidig brukstillatelse av leilighet i vertikaldelt bolig på eiendommen Alveveien 1 B. 118/1238

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:
- Det må monteres friskluftsventiler i bod.

Utvendig:
- Fullføring av utomhusanlegg.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 30.06.99.

Halvard Thon
kontorleder

Magne Eriksen
avd.ing.

Tromsø kommune

BYGGMESTEREN TROMSØ AS
Postboks 3362
9276 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/03151-10	Maria Wilhelmsen +47 90775089	26.11.2021

Alvevegen 1 B, vedtak igangsetting og ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 118 / 1238 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTEREN TROMSØ AS
Tiltakshaver: Pål Markussen

Innledningsvis vil vi beklage at søknaden om igangsetting ikke er blitt behandlet tidligere.

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. §§ 20-3 og 21-2 femte ledd, gis **igangsettingstillatelse** for hele tiltaket på eiendom 118/1238, slik det fremgår av rammetillatelsen.

   Rammetillatelse er gitt i vedtak BYGG-20/03151-7.

2. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag, slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

3. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis **ferdigattest** for tilbygg på eiendom 118/1238.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. pbl. § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen kan sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vil vurdere saken på nytt før den eventuelt oversendes til statsforvalteren. Se vedlagt informasjon

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Konstituert enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

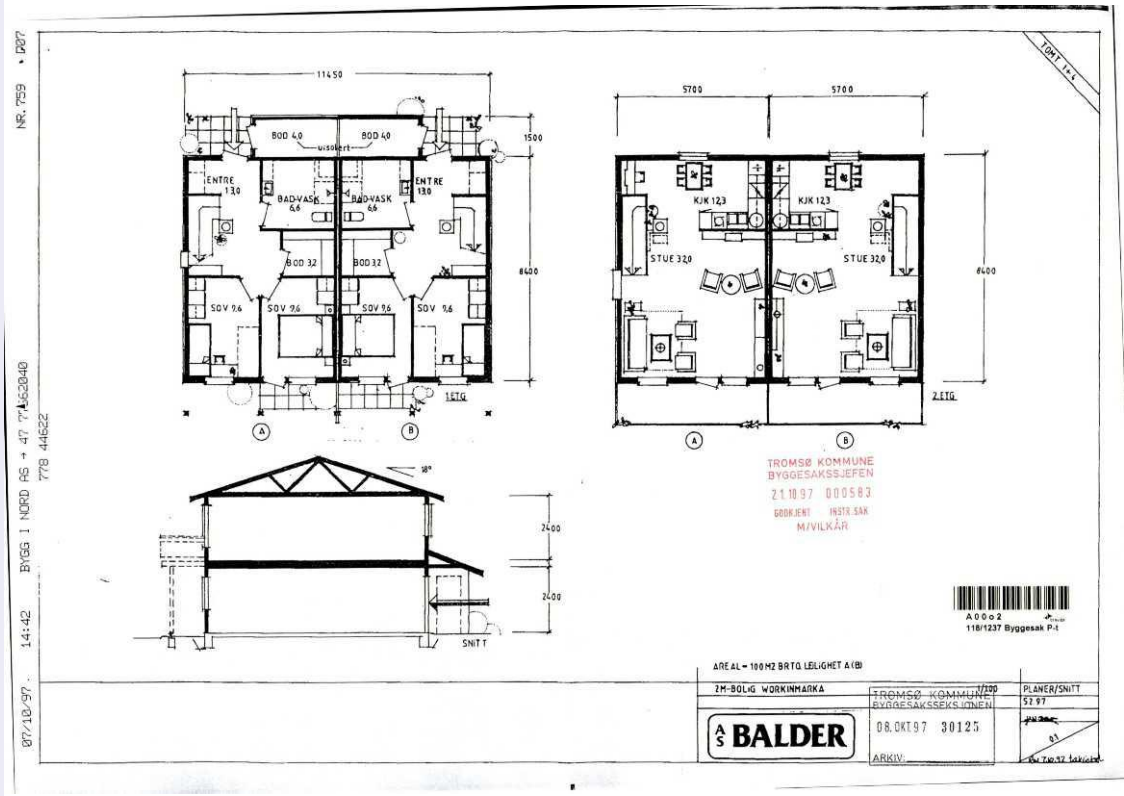
Maria Wilhelmsen
Konstituert nestleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

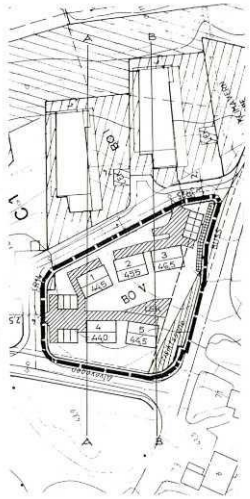
Vedlegg:
9_ANKO_Gjennomføringsplan
Gjennomføringsplan Alvevegen 1B og 3A.pdf

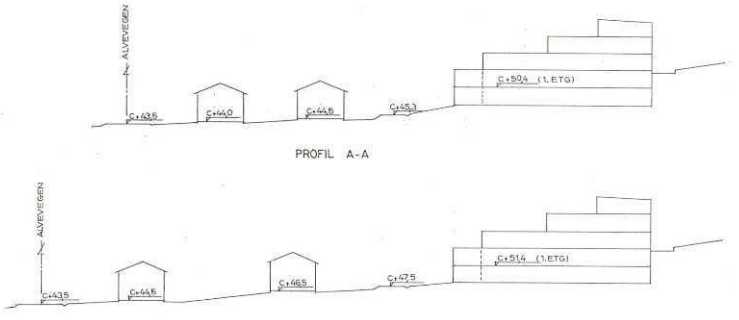
Kopi til:
Pål Markussen

Gebyr
På grunn av saksbehandlingstid vil det ikke ilegges saksbehandlingsgebyr.









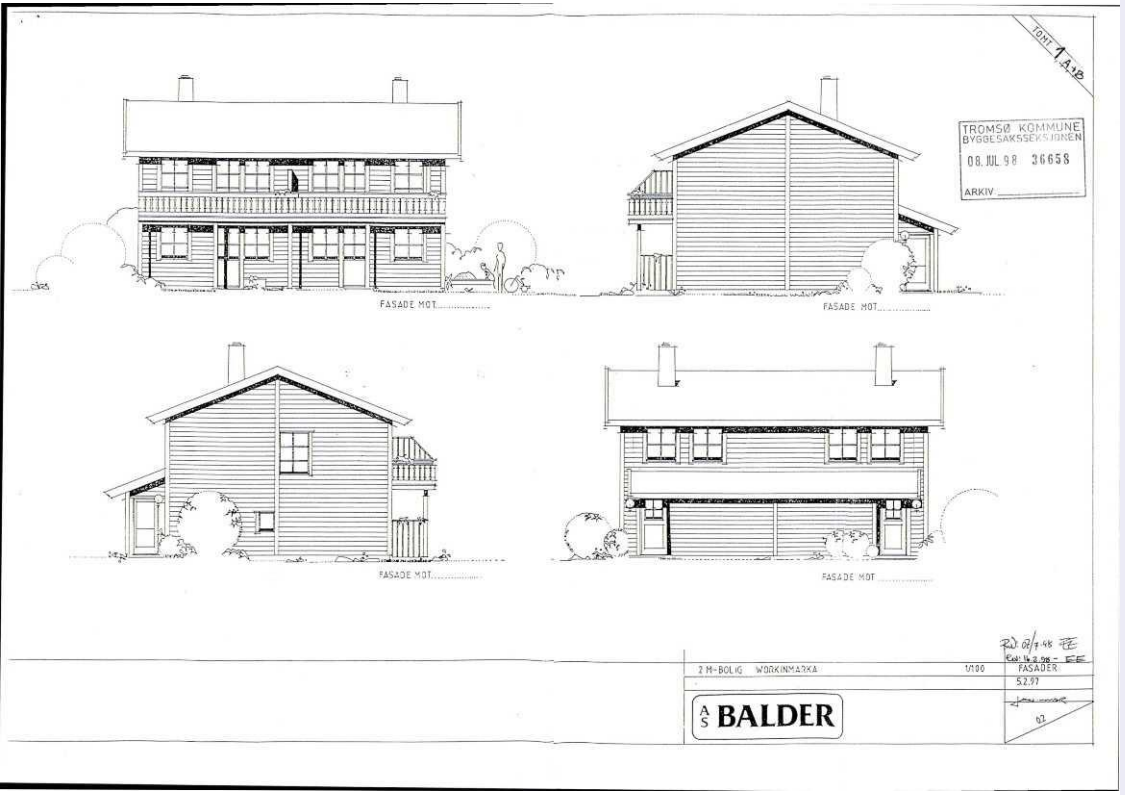
HØYDER ER TATT VED NIVELLERING

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
24.FEB.97 23940
ARKIV:

DELFELT BO V, FELT C1-WORKINNMARKA

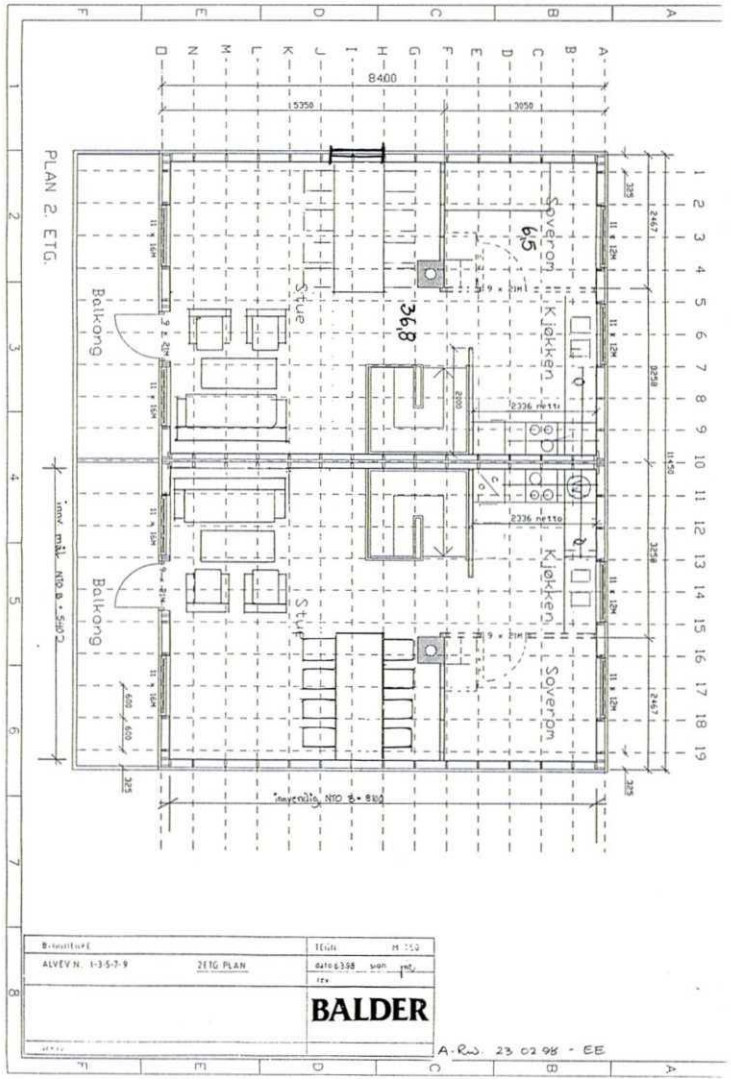
PROFILER
MÅLESTOKK: KARTUTSNITT 1:1000
PROFILER 1:500

AS BALDER 10.02.97 SI



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
08. JUL. 98 36658
ARKIV:

ALVEVEIEN 1 A/B



BRA K = 87 m²

1:100

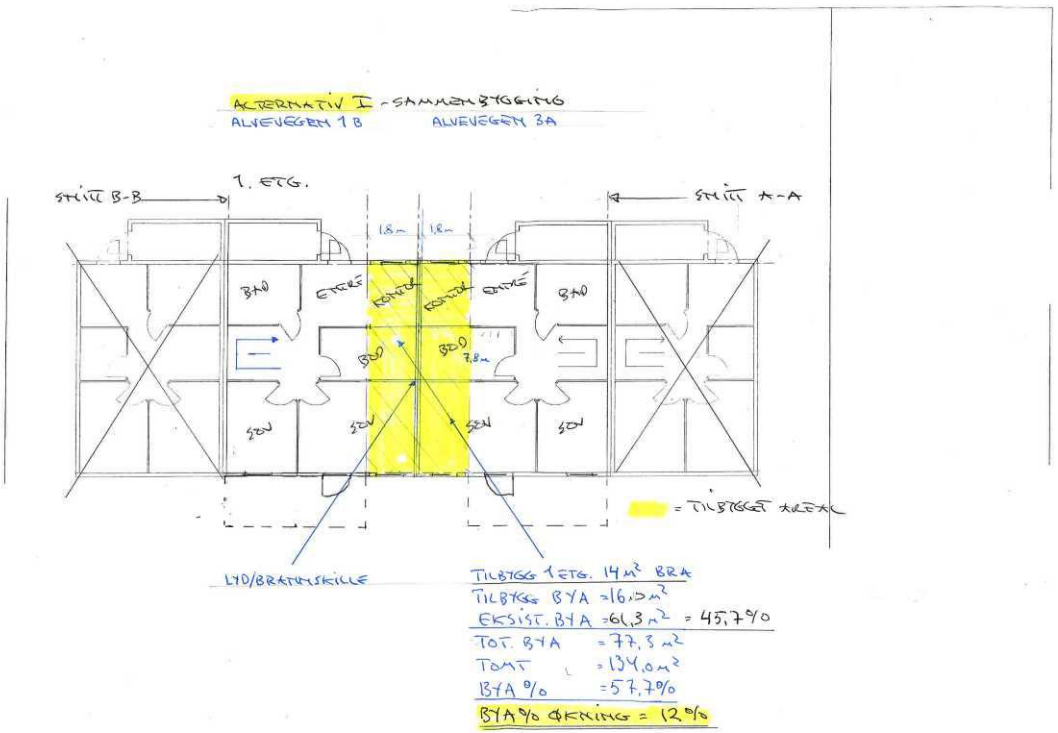
A-RW. 23 02 98 - EE

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
08. JUL. 98 36658
ARKIV:

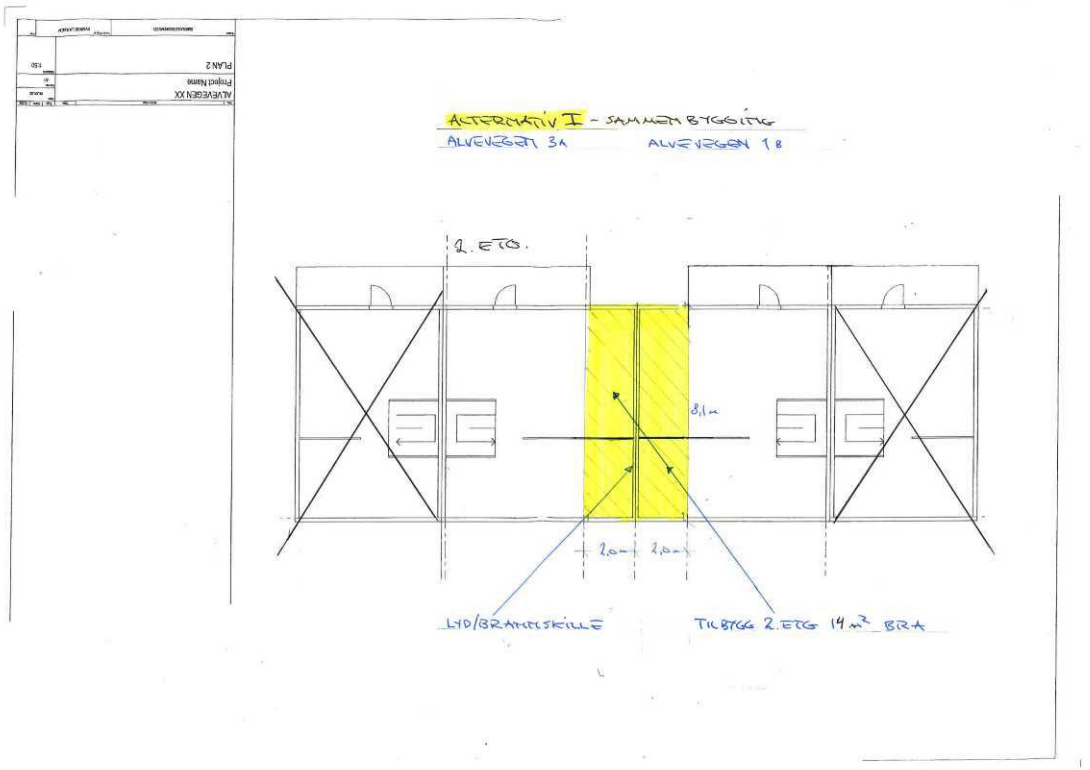
BRA K = 87m²

1:100

ALTERNATIV I - INGEN ENDRING PÅ SNITT.


ALTERNATIV I - SAMMENBYGGING
ALVEVEGEN 1 B
ALVEVEGEN 3A
1. ETG.
SNITT B-B
SNITT A-A
1.8m
1.8m
BAD
ENTRÉ
BAD
7.8m
SOV
SOV
SOV
SOV
= TILBYGGET AREAL
LYD/BRANNSKILLE
TILBYGG 1 ETG. 14 m² BRA
TILBYGG BYA = 16,0 m²
EKSIST. BYA = 61,3 m² = 45,7%
TOT. BYA = 77,3 m²
TOMT = 134,0 m²
BYA % = 57,7%
BYA% ØKNING = 12%


ALTERNATIV I - SAMMENBYGGET FASADE
1.B
3.A
NORDVEST
3.A
1.B
ALTERNATIV I + II - SAMMENBYGGET
SØRØST
ALVEVEGEN 3A
ALVEVEGEN 1B



Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-118/1238/0

Bruksnavn		Beregnet areal	134.4
Etablert dato	20.07.1998	Historisk oppgitt areal	135.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PÅL MARKUSSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	14.02.2011	22.03.2011		
DL - Kart- og delingsforretning	20.07.1998		M079174	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	06.07.1998	134.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16554782	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 16554782: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	123.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	123.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.10.1997	05.11.1997
IG - Igangsettingstillatelse	30.04.1998	07.05.1998
TB - Tatt i bruk	19.03.1999	14.04.1999
DO - Data fra bygningsendring overført	26.11.2021	26.11.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	123.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	63.0	0.0	63.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16554782-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.2020	14.12.2020
IG - Igangsettingstillatelse	20.11.2021	26.11.2021
FA - Ferdigattest	25.11.2021	26.11.2021

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Alvevegen	1B		9016 TROMSØ

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 118 / 1238 / 0 / 0

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1250	Øvre Workinnmarka	Eldre reguleringsplan	20.04.1994	FP	Felles parkeringsplass

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1407	Felt BOV, delfelt C1, Workinnmarka Sør	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	13.10.1997	lek	Felles lekeareal

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Rød sone T-1442	H210_49	0142
8	Gul sone T-1442		0142
8	Gul sone T-1442	H220_26	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Kommuneplan

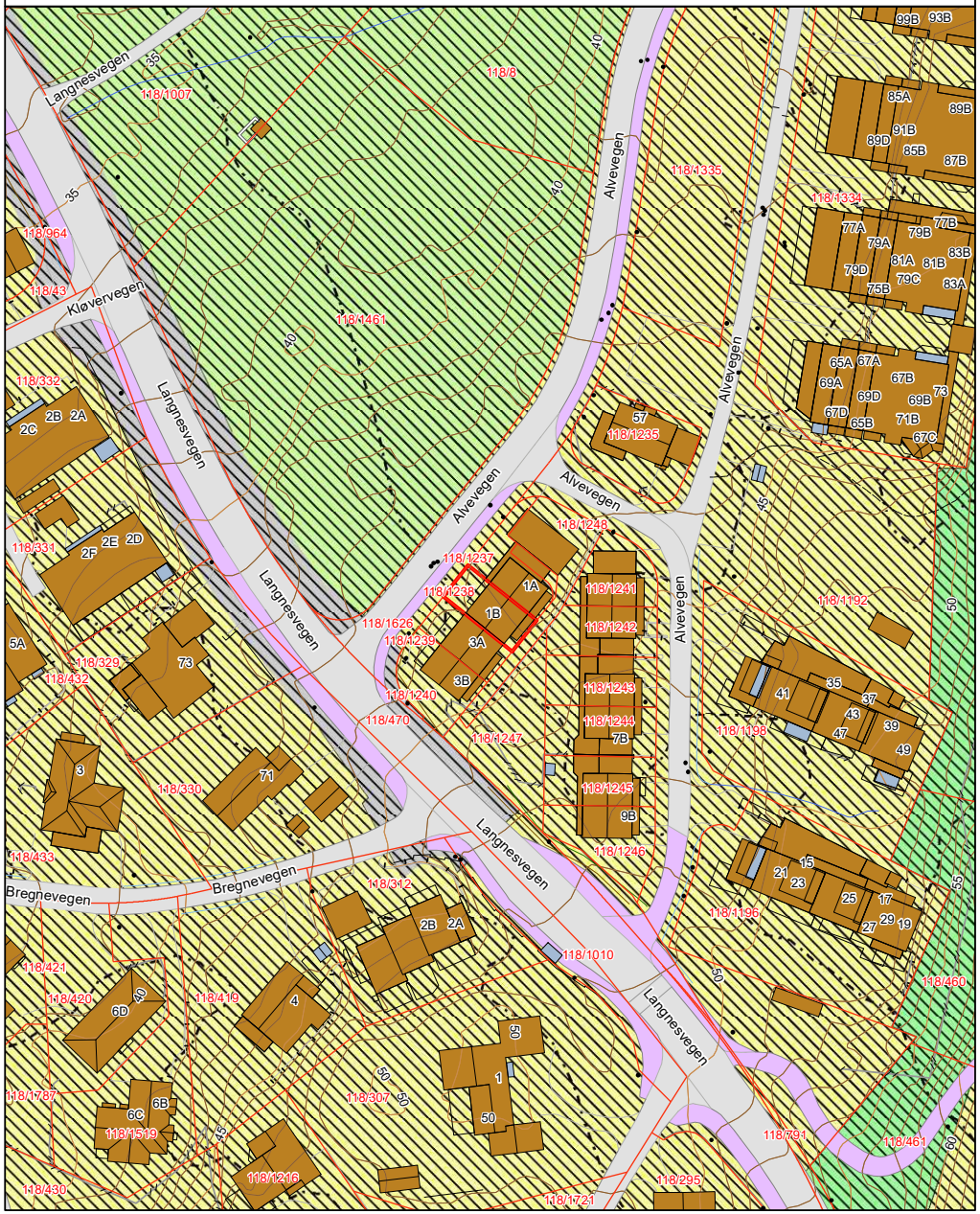
Adresse: Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1238/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

Pågående regulering

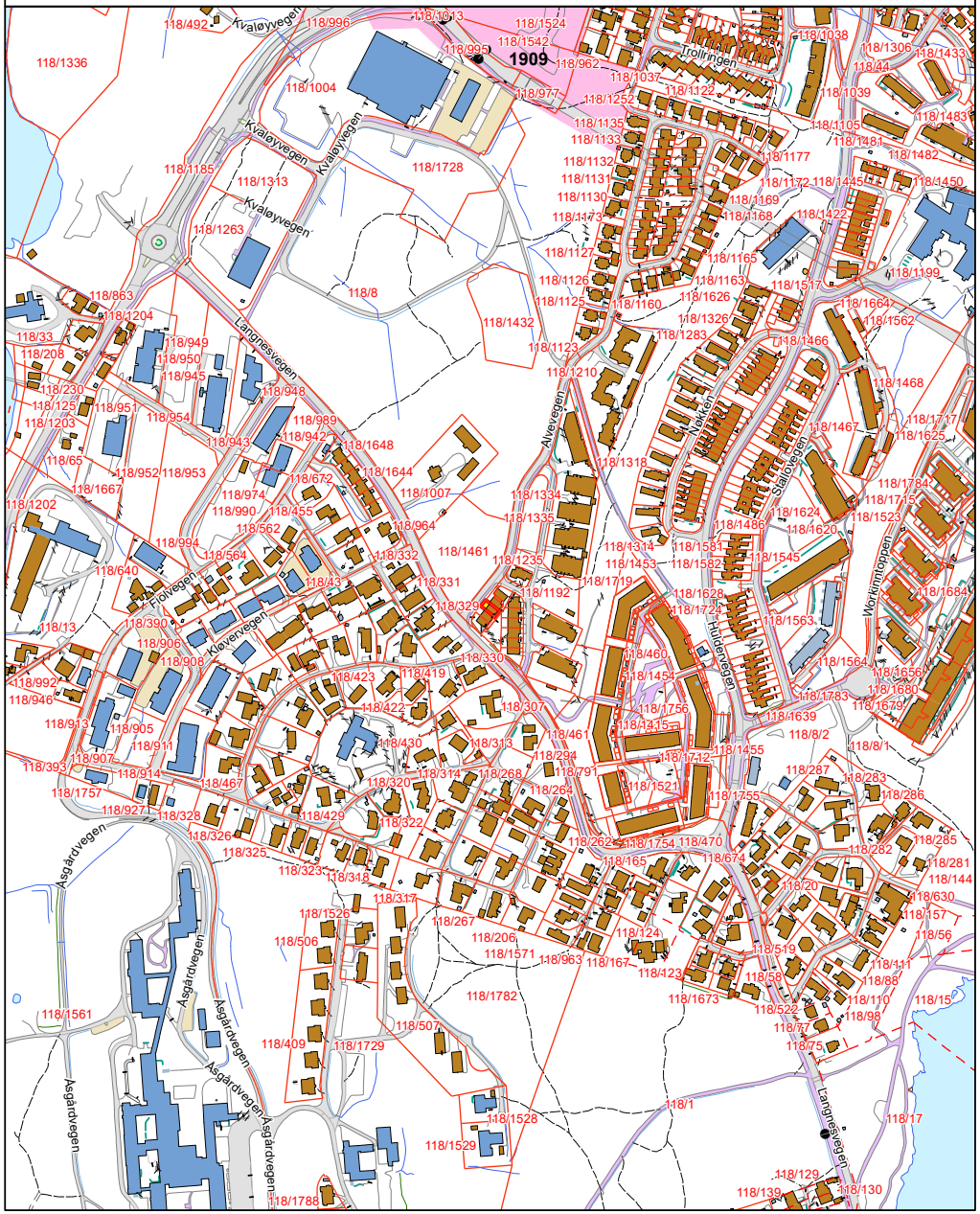
Adresse: Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1238/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



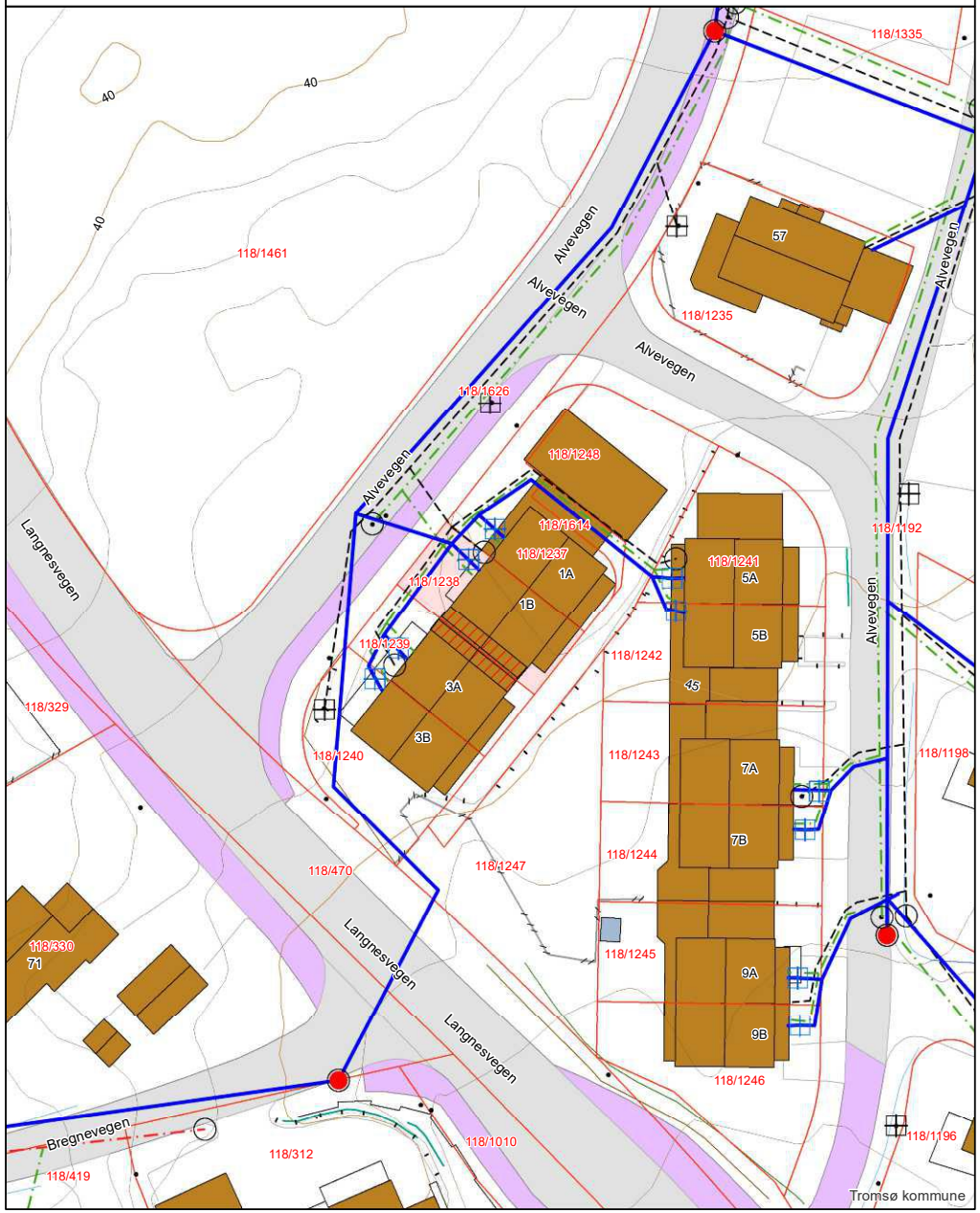
Grunnkart

Adresse: Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1238/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 134 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-04

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

Reguleringsplan

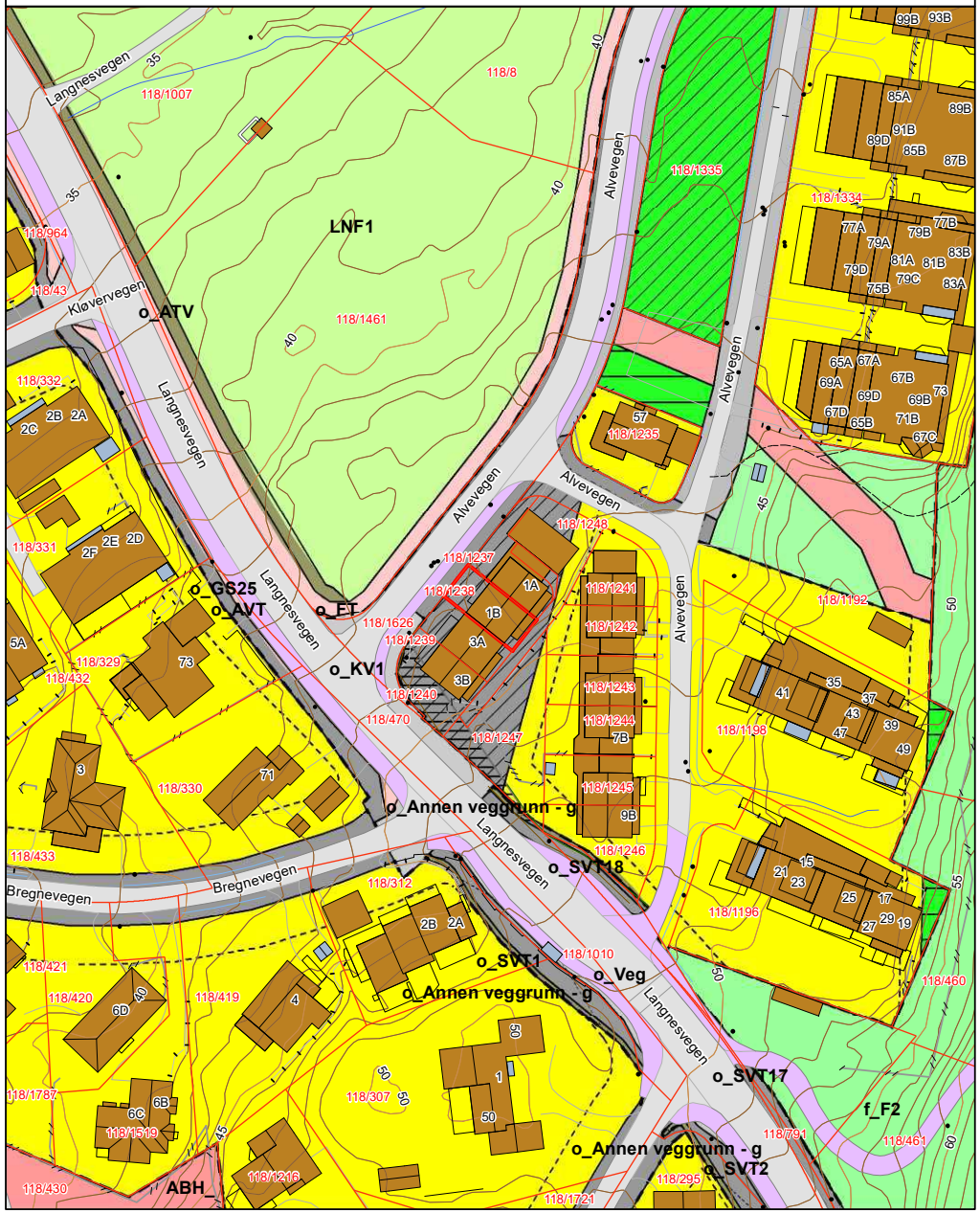
Adresse: Alvevegen 1B, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1238/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1250
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-09-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Skjerm

Voll

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Formålgrense

640 - Frisiktsone

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1161 - Barnehage

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3040 - Friområde

5110 - Landbruksformål

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Park

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Klimavernsone

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

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



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260132 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Alvevegen 1 B, 9016 Tromsø.
Gnr. 118, Bnr. 1238, 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: 18260132
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no