

Velkommen til

Stakkevollvegen 298 B, 9019 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stakkevollvegen 298 B
9019 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	237 / 171 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Stakkevollvegen 298 B.

Romslig enebolig med to hybler, stor tomt og flotte uteområder. Sjeldent stor garasje med terrasse over fra 2016. Stor og pent opparbeidet tomt med fine uteområder og tilbaketrukken beliggenhet i enden av en blindgate. Gode utsikts- og solforhold.

Boligen anses som velholdt, og holder god standard. På hovedplan er det stue/kjøkken, bad, gang og to soverom. I underetasjen er det vindfang, hall m/trapp, hybel med bad, og godkjent utleieleilighet med stue/kjøkken, soverom og bad. Hybelen er per nå ikke omsøkt, men selger har nylig søkt bruksendret, og venter på svar fra kommunen. Leieinntekter på begge utleiene antas å være omkring 20.000,- i måneden til sammen.

Boligen ligger i et veletablert og familievennlig område, med gangavstand til bla. skole, barnehage, UNN/UiT. Gode bussforbindelser i området, med enkel tilgang til hele øya og fastlandssiden.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stakkevollvegen 298 B, 9019 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 125, Bnr. 394, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 180 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 174 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 175 840,- 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 30 866,- pr. år 2025.
De kommunale avgiftene dekker avløp, vann, renovasjon og eiendomskatt.
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Gaten har felles brøyting på vinteren, delt på fem husstander. Andelen for dette huet er kr. 5000,- i året. 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: 171 m²
BRA - e: 66 m²
BRA totalt: 237 m²
TBA: 82 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 483 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Ny dreneringen rundt boligen i fra 2015. Det ble også montert en overvanns kum med pumpe rett på utsiden av grunnmur på boligen. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad parkering/gangfeltarealer, plen og altan/terrasser rundt bolig. Fint opparbeidet tomt. Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1979, tilbygget i 2016 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 34 m²: Vindfang, hall m/trapp, allrom/hybel, bad hybel.
BRA-e 66 m²: Garasje.

Kjeller leilighet
BRA-i 46 m²: Stue/kjøkken, soverom, bad.

1. etasje
BRA-i 91 m²: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, gang.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder etablering av hybelrom med bad i 4 boder, vaskerom og WC-rom. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

Dagens bruk samsvarer med tegninger fra 2016 som omhandlet tilbygd garasje. I søknaden er ikke bruksendring av hybel medtatt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger. Selger informerer om at han har sendt inn søknad om ferdigattest til kommunen, og venter på svar.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder, og er jevnlig vedlikeholdt.

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kitchenboard plater mellom benk og skap. Det er innebygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kitchenboard plater bak vask mellom benk og skap. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hovedetasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har panel/MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett
og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling, koblet til mekanisk avtrekk.

Bad hybel:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 (50 m.m. oppkant ved dør). Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Bad leilighet:
Veggene har fliser. Taket har takpanel/MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen
av membranen ved dørterskelen er 60 (40 m.m. oppkant ved dør). Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i vegg, med til luft under dør.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i vindfang/gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel i stue/kjøkken og et soverom, øvrige rom har himlingsplater.

Innvendig i leilighet er det gulv av laminat/klikkvinyl. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendig i hybel er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er montert inn en hybelkjøkken uten avtrekk i allrommet/hybel.

Boligen har 180 graders malt tretrapp, med delt repo. Det er montert Pergo trappefornying i trinnene. Liggende malt rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er montert skyvedørsgarderobe på 2 soverom og i hall.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, men ikke innmontert fyringsovn.

Rom Under Terreng:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv mot hjørne i bakvegg på hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Felles mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom hybel, hybel rom og bad hoveddel. Det er montert avtrekksventil i taket/veggen på våtrom og avtrekksvifte fra kjøkken. En vanlig løsning på denne type bygg, med til luft via vinduer og veggventiler.

Varmtvannstank:
Ukjent type varmtvannstank, innebygd uten tilgang. Ukjent type varmtvannstank i leilighet, innebygd uten tilgang.

Andre installasjoner:
Det er montert varmegulv i vindfang, hall, stue leilighet, hybel gulv og stue hoveddel. Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Boligen har 2 sikringsskap et som er montert i garasjen ved bygging av ny garasje.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler er montert. Boligen har nytt brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i kjeller leilighet har defekt glass.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad hybel: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
byggetidspunktet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad leilighet: Vindu er oppsprukket i treverket. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk mangler klemring.
- Kjøkken leilighet: Svimerker på vegg bak komfyr.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Ikke tilgang/gjenbygd.
- Elektrisk anlegg: Mangler samsvarserklæring.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er noen skader og deformasjoner i renner og manglende nedløp må monteres. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Balkonger og terrasser: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG3 - Innvendig:
- Bad hybel: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Det ble oppdaget lekkasje rundt pipe på tak i 2016, dette grunnet tæring over tid og frost spreng. Det ble lagt tekking på oversiden av pipe, med fall ut mot tak. Isolasjon på loft skiftet ut og bad totalrenovert samtidig. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 2: Det ble lagt ny membran i 2 sjikt, med membran duk mellom. Sluker ble byttet samtidig. Bad totalrenovert inkl elektrisk anlegg. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 4: Vannlekkasje i leilighet og garasje. Det ble laget fall i fjellet og drensrør ble lagt ned, alt fylt opp med pukk. Dypeste punkt er ca 190cm under bakken men pumpe står noe høyere. Fjellet tar unna mesteparten av overvann men pumpen går når det blir stor smelting og høy nedbørsmengde. Utført av fagfolk i regi av egen innsats i 2015.

Pkt. 5: Det ble byttet kledning på store deler av huset i 2019. Bakside og nedsiden ikke byttet. Vindu på bad oppe og 1 soverom byttet. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 6: Vi har oppdaget at det midterste stuevinduet i leilighet er punktert og har tydelig skade på selve vinduet.

Pkt. 7: Garasje prosjekt startet i 2017. Dette er bygget etter kalkyler og tegninger fra Smith stål. Bygget i dobbelt isolerte bewi element. Tak konstruksjon beregnet til å tåle snømengder og tungt last. Garasje forankret i fjell og det er benyttet fiber armert betong. Utført av

fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 8: Det ble montert skred stopper på tak mot parkering og inngangsparti, dette har resultert i at det er en ding i tak oppe i stuen.

Pkt. 9: Drenering var sviktende og det var fuktskader/råte i vegger i det som ligger under bakken. Det ble gravet opp rundt hele huset, gamle masser og drenering fjernet. Kum ble også
byttet. Nye dreneringsrør og nedløpsrør ble lagt, det ble da fylt inn bare pukk og det er fra huset ca 1-1,5 meter med pukk. Vegger slammet, ny vorte papp og 5cm xps isolasjon lagt. Det finnes bilder av jobben som er gjort. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 10: Fukt og vann oppdaget før drenering ble tatt. Ny drenering. Hybel og leilighet revet helt ned til mur og tørket i ca 3-4 uker. Det ble så bygget opp igjen. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 11: Se pkt. 9. Ingen problemer etter drenering. Drenert rundt hele boligen.

Pkt. 16: Pumpe i pumpe kum har sviktet en gang i nyere tid som forårsaket at det kom vann inn i leilighet på våren. Dette ble utbedret med at pumpen står høyere i kum slik at fjell tar unna vann naturlig også går pumpen ved store nedbørsmengder.

Pkt. 18: Det er montert varmepumpe i hus og i garasje. 7,2KW. Totalt strømforbruk redusert betraktelig. Sentral stål vifte i utslags pipe koblet om slik at den suger fra bad oppe og hybel.
Hastighetsregulator oppe. Det er i tillegg montert fukt styrt vifte på bad hybel. Leilighet har eget opplegg.

Pkt. 20: Ovn som stod i gang ble fjernet og hullet i pipe ble tettet av en murer.

Pkt. 23: Elektrisk anlegg utbedret over en periode fra 2014-2024. Alt av kontakter, brytere og synlig materiell byttet ut, det er trekket jording til alle punkter som manglet dette og det ble også byttet ut kabler som hadde behov for det. Jeg er selv elektriker og har gjort alt arbeidet selv. Det er montert eget skap i garasje og alle sikringer er byttet til jordfeil automater. Det er monter en del smartlys funksjoner som bla Plejd astrour på utelys. Flere oppgraderinger gjort i senere tid. Arva har vært på el-kontroll i senere tid uten påpakninger.

Pkt. 26: Garasje og terrasse bygget i senere tid. Dette er søkt og godkjent. Tidligere eier hadde gjort noen endringer i 0 etg, jeg er usikker på hva dette gjelder.

Pkt. 28: Garasje bygget ihht godkjente tegninger. Det er ikke montert oljeutskiller på sluk i garasje, men det er mulig og plass under platt ved inngangsparti hvis det skulle være et behov. Det er søkt om ferdigattest til Tromsø kommune, uvisst hvor lang behandlingstiden er.

Pkt. 30: Leilighet og hybel leies ut i boligen i dag. Leieinntekt er ikke regulert på mange år, den samlede leieinntekten er på 17 500,- pr mnd.

Pkt. 34: Det kan forekomme at man hører biler som kjører forbi med høy musikk eller høy eksos lyd i helgene om man

har vindu åpent. Forekommer sjeldent, men en gang i blant.

Pkt. 38: Det ble asfalter inn mot bolig, ny pukk også er det kjørt på freset asfalt. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

Pkt. 39: Persienner i stue er klippet noe skjevt. Dette vises ikke særlig godt og har vært slik lenge.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. På loft er det synlig taktro som undertak.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Byttet kledning på sør og vest vegg i 2019.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. På loft er det synlig taktro som undertak.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2 stk vindu er byttet 2015-2017.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør (nyere) og malt balkongdør i tre byttet i 2016.

Balkonger og terrasser:
Med utgang fra soverom, har boligen en stor altan/platt på 82 m², med liggende rekkverk målt til høyde på 95 cm. Altan/platten er bygd av impregnert terrassebord og membran mot garasje. Inngangspartiet i sokkel er inntrekt i vegg under altan.

Andre utvendige forhold:
Garasje på 66 m² bygd fast i boligen i sokkeletasjen. Isolert med ISO elementer under støp av vegger. OSB plater montert på vegg. 5 cm XPS i gulv under betong som er behandlet med Epoxy. Slukrenne i gulv. Varmepumpe montert i vegg.

Beliggenhet
Boligen ligger urbant til på Stakkevollan i Tromsø kommune. Boligen har en sentral beliggenhet i et område med nærhet til videregående skoler, flere barneskoler, barnehager, treningssenter m.m. Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 4 km, og til Tromsø universitetsområde med UNN regionsykehus er det gåavstand ca. 1 km. Til Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud er det 4 km.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger brukstillatelse datert 01.01.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger tegninger av tilbygg datert 19.09.2016, samt godkjenning av tiltak. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Garasjen som fremkommer av originale byggetegninger er ikke oppført på eiendommen.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming. Det er montert varmegulv i vindfang, hall, stue leilighet, hybel gulv og stue hoveddel.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er en bruksenhet i boligen.

Det er adkomst imellom hoved enheten og hybelleilighetene.

Hybelrommet i boligen er ikke godkjent av kommunen.
Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for universitetsområdet II Gamle Nygård med planID 0075, datert 25.01.1973.

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet. Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul hensynssone, samt sone for vei- og flystøy-

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.

Stikkvei til eiendommen fra hovedvei er en privat vei, som vedlikeholdes av brukerne. Veien ligger på matrikkel 125/585, Veibiten er ikke tinglyst. Det vites derfor ikke med sikkerhet hvem som eier matrikkelen. Det fremkommer for øvrig i et kommunalt vedtak fra 1977 at kommunen erverver areal og opparbeider adkomst, slik at midlertidig adkomst over hovedbruk skulle kunne fjernes. Vedtaket stemmer overens med dagens løsning.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 779 654,- for 2023
Sekundærverdi kr 7 118 617,-.

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
Marius Svendsen Steinnes

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 401078
Dato: 14.03.1977
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 404773
Dato: 03.11.1977
Opphør av midlertidig veg når permanent adkomst mot syd foreligger.

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 401595
Dato: 18.04.1977
Bestemmelse om adkomstrett

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 404774
Dato: 03.11.1977
Best. om vann/kloakkledn.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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.

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 15-10-2025 av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst.

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 15.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 05.10.2025
Bygningstegninger, datert 01.06.1977
Vedtak, datert 01.11.1977
Bygningstegninger tilbygg, datert 19.09.2016
Vedtak, datert 21.09.2016
Brukstillatelse, datert 01.01.1979
Matrikkelrapport, datert 19.09.2025
Grunnkart, datert 19.09.2025
Kommuneplan, datert 19.09.2025
Reguleringsplan, datert 19.09.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 05.02.1973
Registrering av grunn, datert 14.03.1977
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
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
Epost: mads.jorgensen@em1nn.no

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









Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 394

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21105-1292 **Referansenummer:** ZZ1894

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug

bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En enebolig med god planløsning, boligen har en fin plassering i et boligfelt sentralt på øya.
Boligen består av sokkeletasje med felles inngang til leilighet, hybel og hoveddel. Hovedetasjen hører til hoveddel. Fastbygd garasje ved inngangspartiet med altan/terrasse på taket.

Boligen har noen punkter som har fått TG2/TG3 som det blir nødvendig og vedlikeholde framover.
Det som kan komme av betydning fremover er membran og tettesjikt på bad og vinduer og taket med takrenner som nærmer seg å gå ut på alder.
Øvrige feil som er funnet er i utgangspunktet ikke av stor kostnad eller alvorlighetsgrad, men bør rettes på så vedlikeholdsbehovet ikke øker.
Noen av manglene er av sikkerhetshensyn/alder.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
På loft er det synlig taktro som undertak.
Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Byttet kledning på sør og vest vegg i 2019.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
På loft er det synlig taktro som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 stk vindu er byttet 2015-2017.
Bygningen har malt hovedytterdør (nyere) og malt balkongdør i tre byttet i 2016.

Med utgang fra soverom, har boligen en stor altan/platt på 82 m2, med liggende rekkverk målt til høyde på 95 cm. Altan/platten er bygd av impregnert terrassebord og membran mot garasje.
Inngangspartiet i sokkel er inntrekt i vegg under altan.

Garasje på 66 m2 bygd fast i boligen i sokkeletasjen.
Isolert med ISO elementer under støp av vegger. OSB plater montert på vegg.
5 cm XPS i gulv under betong som er behandlet med Epoxy.
Slukrenne i gulv.
Varmepumpe montert i vegg garasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i vindfang/gang.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel i stue/kjøkken og et soverom, øvrige rom har himlingsplater.
Hybel:
Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i gang.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er montert inn en hybelkjøkken uten avtrekk i allrommet/hybel

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe, men ikke innmontert fyringsovn.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv mot hjørne i bakvegg på hybel.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Boligen har 180 graders malt tretrapp, med delt repo.
Det er montert Pergo trappe fornying i trinnene.
Liggende malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert skyvedørsgarderobe på 2 soverom og i hall.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel/MDF panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling, koblet til mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad hybel
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 (50 m.m. oppkant ved dør).
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad Leilighet
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har takpanel/MDF panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 (40 m.m. oppkant ved dør).
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg, med til luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken Leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert Kitchen Board plater bak vask mellom benk og skap.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert Kitchen Board plater mellom benk og skap.
Det er innebygd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom hybel, hybel rom og bad hoveddel. Det er montert avtrekksventil i taket/veggen på våtrom og avtrekksvifte fra kjøkken. En vanlig løsning på denne type bygg, med til luft via vinduer og veggventiler.

Ukjent type varmtvannstank, innebygd uten tilgang.

Det er montert varmegulv i vindfang, hall, stue leilighet, hybel gulv og stue hoveddel.
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Boligen har 2 sikringsskap et som er montert i garasjen ved bygging av ny garasje.

Røykvarsler er montert. Boligen har nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ny dreneringen rundt boligen i fra 2015.
Det ble også montert en overvanns kum med pumpe rett på utsiden av grunnmur på boligen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad parkering/gangfeltarealer, plen og altan/terrasser rundt bolig.
Fint opparbeidet tomt.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

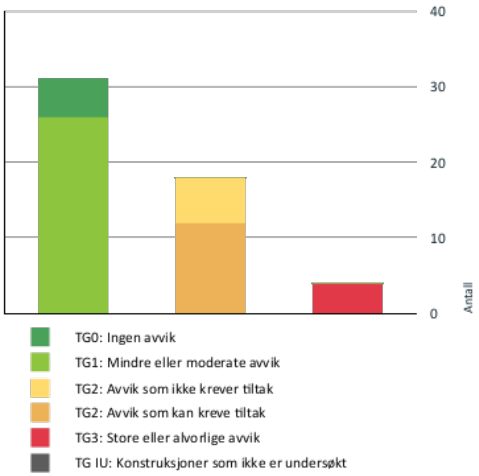
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Fra infoland.
Ominnredning av boder/vaskerom til hybel er ikke omsøkt hos Kommunen.

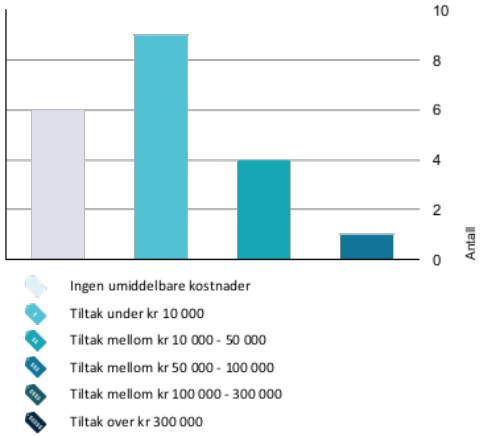
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller Leilighet > Bad Leilighet > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller Leilighet > Bad Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller Leilighet > Bad Leilighet > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2017	Ombygging	Bygging av garasje fast i bolig, med altan på topp/tak.
2016	Modernisering	Restaurering bad hoveddel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
På loft er det synlig taktro som undertak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er noen skader og deformasjoner i renner og manglende nedløp må monteres

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadd takrenne må byttes og manglende nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Byttet kledning på sør og vest vegg i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
På loft er det synlig taktro som undertak.

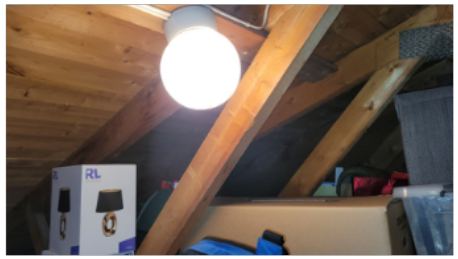
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er målt 40 m.m. nedbøy over vinduer i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Påviste skader må utbedres.
• De påviste skader må utbedres.

Det er sannsynligvis eldre fuktskjolder, se utbedring på egenerklæring.
Nedbøy over vinduer må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
2 stk vindu er byttet 2015-2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i kjeller leilighet har defekt glass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



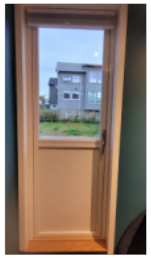
Tilstandsrapport



TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør (nyere) og malt balkongdør i tre byttet i 2016.





TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Med utgang fra soverom, har boligen en stor altan/platt på 82 m2, med liggende rekkverk målt til høyde på 95 cm. Altan/platten er bygd av impregnert terrassebord og membran mot garasje.
Inngangspartiet i sokkel er inntrekt i vegg under altan.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 1 **Andre utvendige forhold**

Garasje på 66 m2 bygd fast i boligen i sokkeletasjen.
Isolert med ISO elementer under støp av vegger. OSB plater montert på vegg.
5 cm XPS i gulv under betong som er behandlet med Epoxy.
Slukrenne i gulv.
Varmepumpe montert i vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport









INNVENDIG

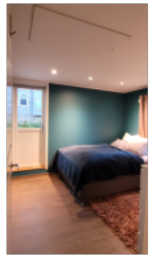
TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i vindfang/gang.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel i stue/kjøkken og et soverom, øvrige rom har himlingsplater.









TG 1 **Overflater - Leilighet**

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport



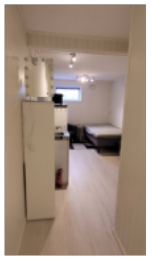


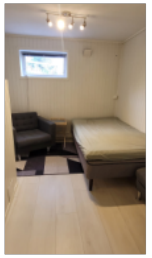


TG 1 Overflater - hybel

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl og fliser i gang.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er montert inn en hybelkjøkken uten avtrekk i allrommet/hybel







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 17 m.m. høydeforskjell i stue/kjøkken hoveddel.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men ikke innmontert fyringsovn.

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv mot hjørne i bakvegg på hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp, med delt repo.
Det er montert Pergo trappe fornying i trinnene.
Liggende malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

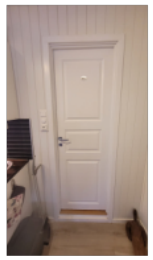




TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.





TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe på 2 soverom og i hall.

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier









ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har panel/MDF panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

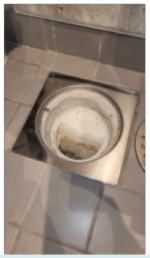
Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling, koblet til mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

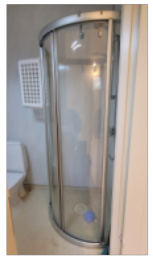
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

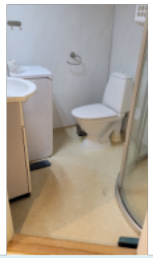


KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





KJELLER > BAD HYBEL

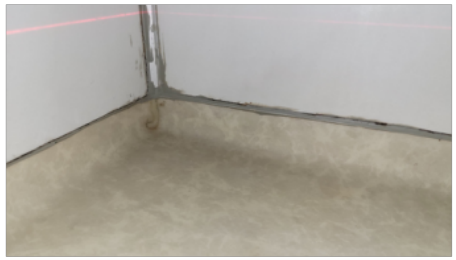
TG 3 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 (50 m.m. oppkant ved dør).

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.









KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har takpanel/MDF panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er oppsprukket i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Byttes eller rep.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 (40 m.m. oppkant ved dør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Våtrommet fungerer med fall avviket til sluk, men bør utbedres ved neste oppussing av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk mangler klemring

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg, med til luft under dør.



KJELLER LEILIGHET > BAD LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert Kitchen Board plater mellom benk og skap.
Det er innebugd kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert Kitchen Board plater bak vask mellom benk og skap.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svimerker på vegg bak komfyr

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Lokal utbedring.
Kostnadsestimat: Under 10 000









KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom hybel, hybel rom og bad hoveddel. Det er montert avtrekksventil i taket/veggen på våtrom og avtrekksvifte fra kjøkken. En vanlig løsning på denne type bygg, med til luft via vinduer og veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Ukjent type varmtvannstank, innebygd uten tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke tilgang/gjenbygd
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Montere luke for inspeksjon av tank
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Ukjent type varmtvannstank, innebygd uten tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Ikke tilgang/gjenbygd
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Montere luke for inspeksjon av tank
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert varmegulv i vindfang, hall, stue leilighet, hybel gulv og stue hoveddel.
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Boligen har 2 sikringsskap et som er montert i garasjen ved bygging av ny garasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler er montert. Boligen har nytt brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny dreneringen rundt boligen i fra 2015.
Det ble også montert en overvanns kum med pumpe rett på utsiden av grunnmur på boligen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad parkering/gangfeltarealer, plen og altan/terrasser rundt bolig.
Fint opparbeidet tomt.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

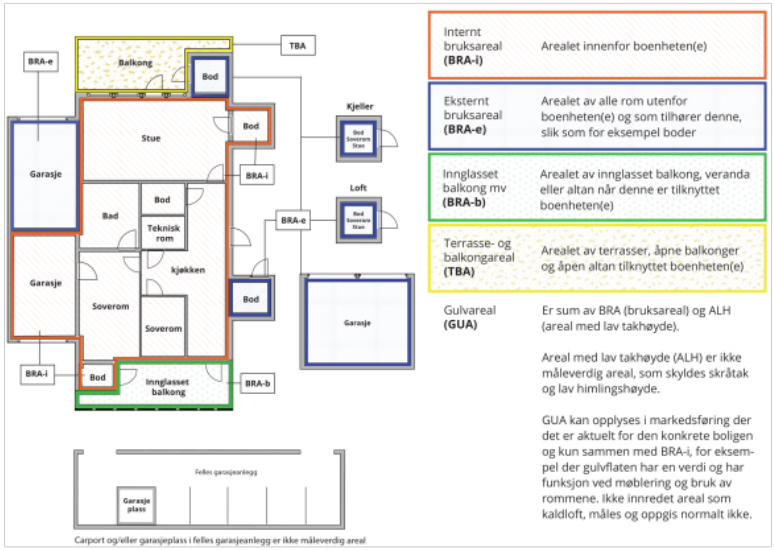
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	91			91	82
Kjeller	34	66		100	
Kjeller Leilighet	46			46	
SUM	**171**	**66**			**82**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, allrom/hybel, bad hybel	Garasje	
Kjeller Leilighet	Stue/kjøkken, soverom, bad leilighet		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Åpent areal er terrasse, platt og veranda/balkong.
Garasje i kjeller er satt som eksternt bruksareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Fra infoland.
Ominnredning av boder/vaskerom til hybel er ikke omsøkt hos Kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppfyller ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra selger/eier

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hybel har for liten vindu i forhold til rømning og dagslysflate, åpning i vinduet er 45 cm i høyde og 100 cm i lengde.
Minimumshøyde på vinduet skal være 60 cm for å oppfylle krav om rømning.
Takhøyde 237 cm i sokkel/kjeller
Takhøyde stue/kjøkken 266 cm under drager.
Takhøyde garasje 278 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	66

Kommentar	
Enebolig	Garasje del er satt som S-rom.

Stakkevollvegen 298 B , 9019 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 394
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Marius Svendsen Steinnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	394		0	482.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stakkevollvegen 298 B

Hjemmelshaver
Steinnes Marius Svendsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger urbant til på Stakkevollan i Tromsø kommune. Boligen har en sentral beliggenhet i et område med nærhet til videregående skoler, flere barneskoler, barnehager, treningssenter m.m. Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 4 km, og til Tromsø universitetsområde med UNN regionsykehus er det gåavstand ca. 1 km. Til Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud er det 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Nærområdet har en kombinasjon av boliger/leiligheter og næringseiendommer.

Om tomten

Eiendommen har en lett skrånende tomt, opparbeidet med parkering, plen, beplantning, gangveier og uteområder/terrasser.
Fint opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 05.10.2025
Steinnes, Marius Svendsen

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marius Svendsen Steinnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stakkevollvegen 298B
9019 Tromsø

5501-125/394/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det ble oppdaget lekkasje rundt pipe på tak i 2016, dette grunnet tæring over tid og frost spreng.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt tekking på oversiden av pipe, med fall ut mot tak. Isolasjon på loft skiftet ut og bad totalrenovert samtidig. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny membran i 2 sjikt, med membran duk mellom. Sluker ble byttet samtidig. Bad totalrenovert inkl elektrisk anlegg. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

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

• **Ja**

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

Det ble lagt ny membran i 2 sjikt, med membran duk mellom. Sluker ble byttet samtidig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje i leilighet og garasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget fall i fjellet og drensrør ble lagt ned, alt fylt opp med pukk. Dypeste punkt er ca 190cm under bakken men pumpe står noe høyere. Fjellet tar unna mesteparten av overvann men pumpen går når det blir stor smelting og høy nedbørsmengde. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet kledning på store deler av huset i 2019. Bakside og nedsiden ikke byttet. Vindu på bad oppe og 1 soverom byttet. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

---

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

• **Ja**

Vi har oppdaget at det midterste stuevinduet i leilighet er punktert og har tydelig skade på selve vinduet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Garasje prosjekt startet i 2017. Dette er bygget etter kalkyler og tegninger fra Smith stål. Bygget i dobbelt isolerte bewi element. Tak konstruksjon beregnet til å tåle snømengder og tungt last. Garasje forankret i fjell og det er benyttet fiber armert betong. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

---

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

• **Ja**

Det ble montert skred stopper på tak mot parkering og inngangsparti, dette har resultert i at det er en ding i tak oppe i stuen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Drenering var sviktet og det var fuktskader/råte i vegger i det som ligger under bakken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravet opp rundt hele huset, gamle masser og drenering fjernet. Kum ble også byttet. Nye dreneringsrør og nedløpsrør ble lagt, det ble da fylt inn bare pukk og det er fra huset ca 1-1,5 meter med pukk. Vegger slammet, ny vorte papp og 5cm xps isolasjon lagt. Det finnes bilder av jobben som er gjort. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

---

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

• **Ja**

Fukt og vann oppdaget før drenering ble tatt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering. Hybel og leilighet revet helt ned til mur og tørket i ca 3-4 uker. Det ble så bygget opp igjen. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9. Det har ikke vært noen problemer etter at dette ble utbedret. Det ble lagt ny drenering med pukk, papp og duk rundt garasje da denne ble bygget.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

---

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

• **Ja**

Se pkt 9. Dette ble utbedret i 2015.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 9.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4.

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

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Ja

Pumpe i pumpe kum har sviktet en gang i nyere tid som forårsaket at det kom vann inn i leilighet på våren. Dette ble utbedret med at pumpen står høyere i kum slik at fjell tar unna vann naturlig også går pumpen ved store nedbørsmengder.

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?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert varmepumpe i hus og i garasje. 7,2KW. Totalt strømforbruk redusert betraktelig. Sentral stål vifte i utslags pipe koblet om slik at den suger fra bad oppe og hybel. Hastighetsregulator oppe. Det er i tillegg montert fukt styrt vifte på bad hybel. Leilighet har eget opplegg.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Ovn som stod i gang ble fjernet og hullet i pipe ble tettet av en murer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg utbedret over en periode fra 2014-2024. Alt av kontakter, brytere og synlig materiell byttet ut, det er trekket jording til alle punkter som manglet dette og det ble også byttet ut kabler som hadde behov for det. Jeg er selv elektriker og har gjort alt arbeidet selv. Det er montert eget skap i garasje og alle sikringer er byttet til jordfeil automater. Det er monter en del smartlys funksjoner som bla Plejd astrour på utelys. Flere oppgraderinger gjort i senere tid. Arva har vært på el-kontroll i senere tid uten påpakninger.

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

Garasje og terrasse bygget i senere tid. Dette er søkt og godkjent.
Tidligere eier hadde gjort noen endringer i 0 etg, jeg er usikker på hva dette gjelder.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Garasje og terrasse er søkt og godkjent av kommunen.

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?

• Ja

Garasje bygget ihht godkjente tegninger. Det er ikke montert oljeutskiller på sluk i garasje, men det er mulig og plass under platt ved inngangsparti hvis det skulle være et behov. Det er søkt om ferdigattest til Tromsø kommune, uvisst hvor lang behandlingstiden er.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Leilighet og hybel leies ut i boligen i dag. Leieinntekt er ikke regulert på mange år, den samlede leieinntekten er på 17 500,- pr mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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 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?

• **Ja**

Det kan forekomme at man hører biler som kjører forbi med høy musikk eller høy eksos lyd i helgene om man har vindu åpent. Forekommer sjeldent, men en gang i blant.

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det ble asfalter inn mot bolig, ny pukk også er det kjørt på freset asfalt. Utført av fagfolk i regi av egen innsats.

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

• **Ja**

Persienner i stue er klippet noe skjevt. Dette vises ikke særlig godt og har vært slik lenge.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

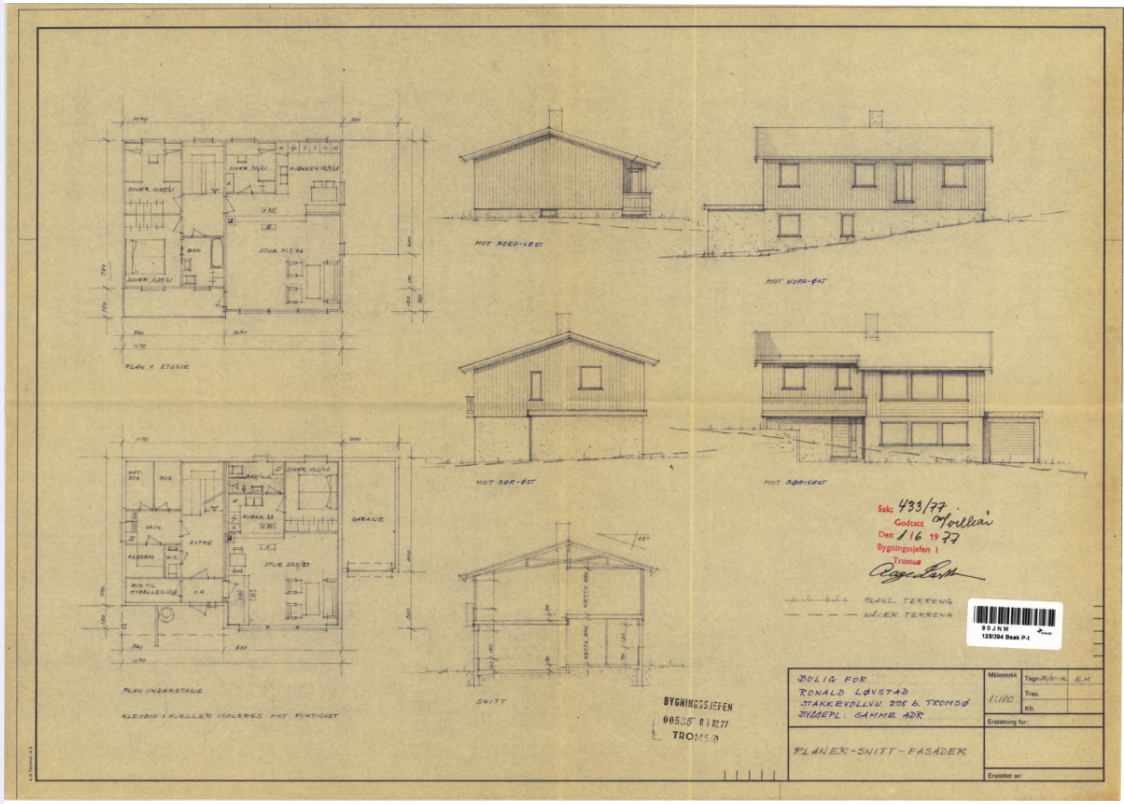
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Storano – kontrollen

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen
Saksbehandler: Sigleiv Isaksen
J.nr. 6284/77/SI/hj

Arkiv: 125/394
B.instr.sak: 147/77

A.

Tromsø, 1. november 1977
Storgt. 25,

Ronald Løvstad
Stakkevollvegen 298
9000 Tromsø.



Søknad om midlertidig dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for opparbeidelse av midlertidig adkomstveg fra Stakkevollvegen til eiendommen 125/394.

Søker: Ronald Løvstad.

Aktuelle saksdokumenter:

1. Søknad om midlertidig dispensasjon datert 05.10.77
2. Reguleringsplan (plan 75) stadf. 25.01.73
3. Kart datert her 27.10.77.

./.

Merknader:

Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for anlegg av midlertidig adkomstveg fra Stakkevollvegen til eiendommen 125/394. Adkomstvegen vil bli lagt over eiendommen 125/23 som eies av søkerens far.

Midlertidigheten forutsettes å gjelde inntil den regulerte adkomstvegen er opparbeidet.

I den godkjente byggemeldingen er det stilt betingelse om at igangsetting av byggearbeidet forutsetter at søkeren opparbeider den regulerte adkomstvegen uten utgifter for kommunen. Søker har sagt seg villig til dette, men eier av eiendommen 125/49 vil ikke godvillig avstå grunn da adkomstveg berører denne eiendommen.

Søkeren opplyser at han er i en fortvilt situasjon. Byggesaken er godkjent, finansiering,- og arbeidsfolk er klare, men det hele stopper opp p.g.a. adkomstvegen.

For å oppnå en hurtig løsning på problemet, har han henvendt seg til teknisk rådmann, som i brev datert 14.10.77 til finansrådmannen har antydet følgende løsning:

> Kommunen erverver grunn for hele den regulerte adkomsten i f.eks. 3,5 meters bredde. Ervervet kan om nødvendig begrenses til eksisterende veg.
> Kommunen ruster opp vegen fra Stakkevollvegen opp til 292 og 294's grense.

> Ronald Løvstad bekoster opparbeidelsen langs 296' vestgrense frem til 298. Opparbeidelsen innbefatter gjerder som måtte bli forlangt av naboene. Deretter fjernes 298' nåværende adkomst mot Stakkevollvegen og kommunens forpliktelser med hensyn til adkomst for denne eiendom er oppgjort.
>
> Kommunen må regne med å opparbeide adkomst til 290 og 296 samt 292 dersom dette er nødvendig. Det er absolutt ønskelig å kunne knytte 288 til den private adkomsten, men det er uklart om dette er praktisk mulig.
>
> Da naboene har vært lite villig til å avstå grunn til vegen, ber teknisk rådmann at finansrådmannen tar opp saken med de berørte naboer med henvisning til at det foreligger stadfestet reguleringsplan, og ber videre om at saken blir avklart så snart som mulig.

I brev datert 25.10.77 til byplansjefen uttaler finansrådmannen blant annet:

> "Finansrådmannen er enig med teknisk rådmann og vil ta opp saken med de berørte naboer med sikte på gjennomføring av den stadfestede plan. Spørsmålet om eventuell ekspropriasjon kan først avgjøres etter at de berørte parter har fått uttale seg."

Under henvisning til forannevnte synes det klart at kommunen vil sørge for at den regulerte adkomstvegen blir gjennomført så snart som mulig.

På bakgrunn av uttalelse fra teknisk rådmann og finansrådmannen samt at søker sier seg villig til å tinglyse avtale om å fjerne den midlertidige adkomsten så snart dette er mulig, synes byplansjefen at søknaden er rimelig.

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byplansjefen slikt

vedtak:

Byplansjefen meddeler midlertidig dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for opparbeidelse av midlertidig adkomstveg til eiendommen 125/394 som vist på kart datert 27.10.77.

Vedtaket er fattet i medhold av vedtekt til bygningslovens § 8.

Søkeren må ved tinglyst erklæring forplikte seg til uten utgift for kommunen å la det midlertidige forholdet opphøre så snart den regulerte adkomstvegen er opparbeidet.

Vegsjefens tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til eiendommen 125/23 forutsettes.

Kai Bertheussen
byplansjef

Underretning til:
- Bygningssjefen,
- teknisk rådmann,
- finansrådmannen

BYGNINGSSJEFEN TROMSØ

3. oktober 1977

4904/503/77/ES/bmh

Ronald Løvstad
Stakkevollvn. 298
9000 TROMSØ

Stakkevollvn. nr. 298 b - oppføring av bolighus.

Vi har ingen innvendinger til Deres søknad av 30.9.77 om endring av tidligere godkjente planer i sak 433/77, slik det framgår av kart og tegninger innsendt bygningssjefen 30.9.77 jnr. 4885. (Husets bredde avkortes med 0.40 m).

Avstanden mellom huset og nabogrensen vil nå bli 4.0 m.

Da endringen må anses som mindre vesentlig, avgjøres saken av bygningssjefen.

./. 1 sett tegninger beholdes for vårt arkiv.

Aage Larssen

Einar Storsø
avd.ing.

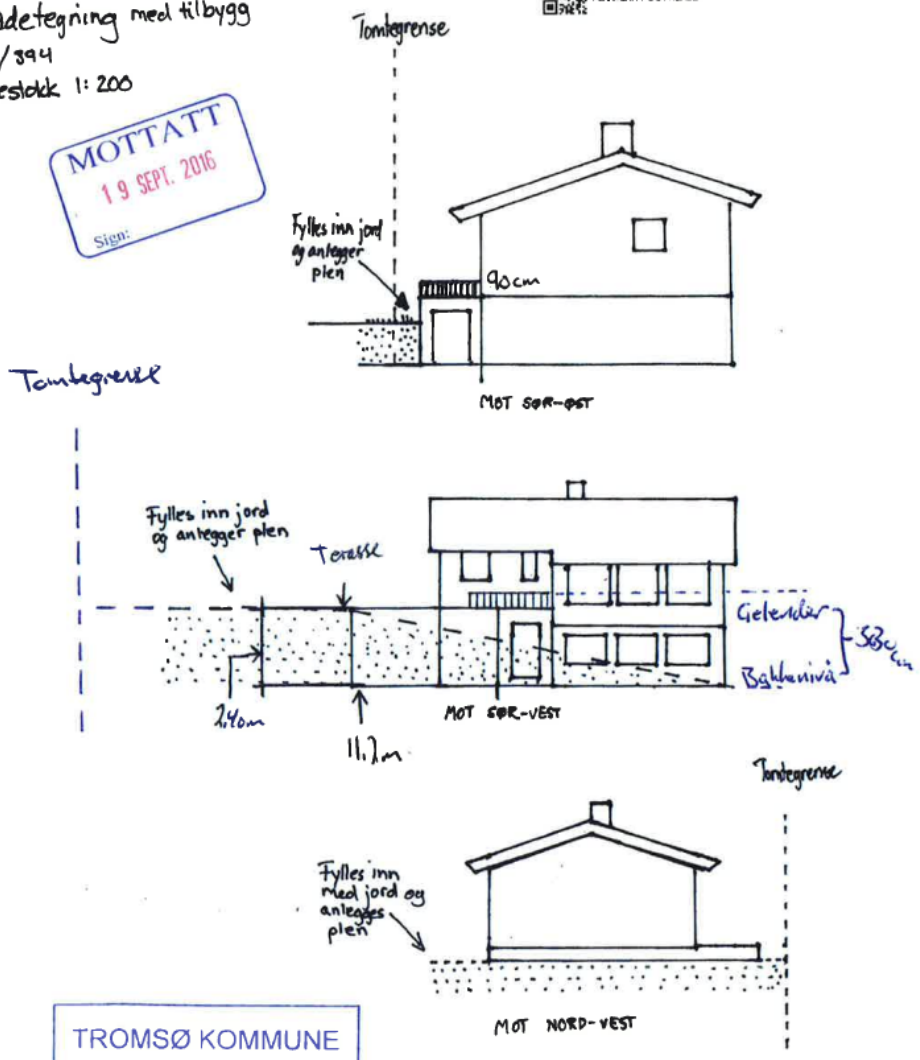
Vedlegg

Gjenpart: Torstein Larsen
Stakkevollvn. 294

Dokid 16129191 (16/6138-5)
STAKKEVOLLVEGEN 298B 125/394
PLAN: SNITT OG FASADE

Fasadetegning med tilbygg
125/394
Målestokk 1:200

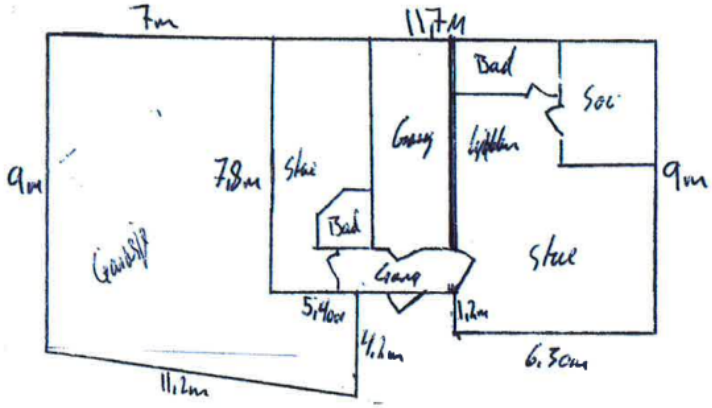
MOTTATT
19 SEPT. 2016
Sign:



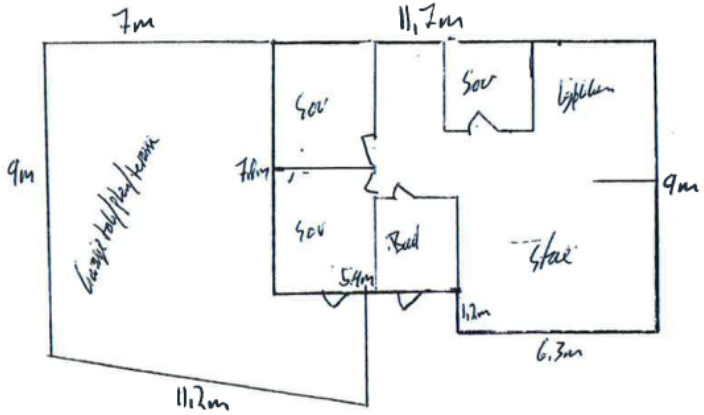
TROMSØ KOMMUNE
19 SEPT. 2016
S.NR 16/6138 L.NR
S.BEH LIVITER 5F136/16

Ingeniør:
Kajanne Heimdal
KH

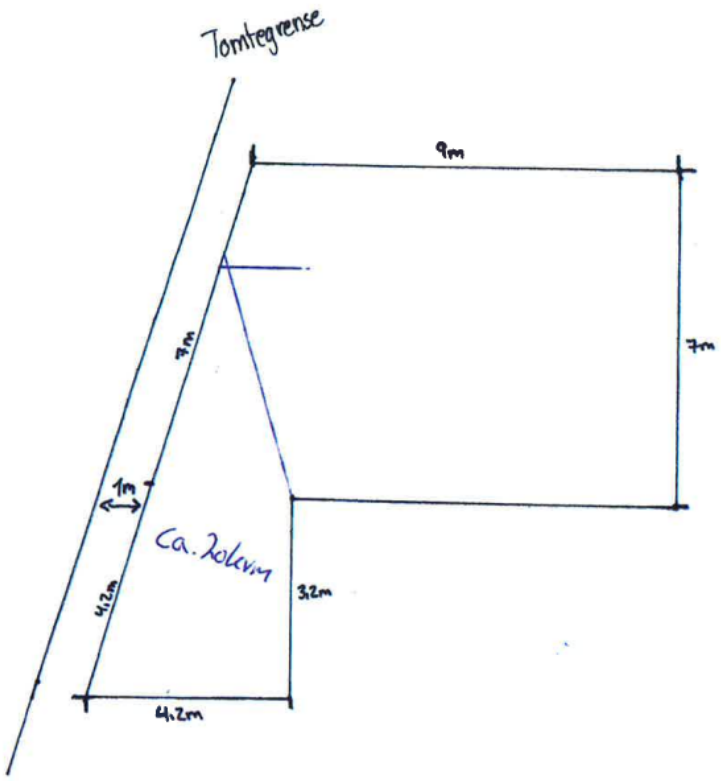
1. etg


7m
11,7m
9m
7,8m
Stue
Bad
Gang
Soc
Stue
9m
5,40m
4,2m
11,2m
6,30m

2. etg


7m
11,7m
Soc
Soc
9m
7,8m
Soc
Bad
Stue
9m
5,4m
1,2m
6,3m
11,2m

Tegning av garasje
Målestokk 1:100



Smaleste punkt på garasje er 3m
En bil har bredde på 2,5m

Ingeniør:
Karianne Heimdal

47

Tromsø kommune
Byutvikling

Marius Svendsen Steinnes
Stakkevollvegen 298 B

9019 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	Sak: 16/6138	Liv Kronstad	21.09.2016
	Dok: 54588/16-LIVKKR	**Telefon:** 77 79 05 05	

STAKKEVOLLVEGEN 298B, 125/394 - GODKJENNING AV TILTAK - GARASJE DELVIS UNDER BAKKENIVÅ

Tiltakshaver: Marius Svendsen Steinnes

Vedtak nummer 270/16.
I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd bokstav a) gir det tillatelse til å fravike byggegrensen i h.h.v. reguleringsplan nr. 0075 og kommuneplanens arealdel 2011 – 2022 med avstand fra planlagt garasje til nabogrense h.h.v. 1,0 og 2,5 meter

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til garasje delvis under bakkenivå på eiendommen 125/394, slik tiltaket fremgår av søknaden.

3. Tiltaket forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4. Dette innebærer at tiltakshaver selv har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

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.

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

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA
tromso.kommune.no

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Vedlegg: Tegninger, fasade og plan
Situasjonsplan

Underretning med klageadgang.

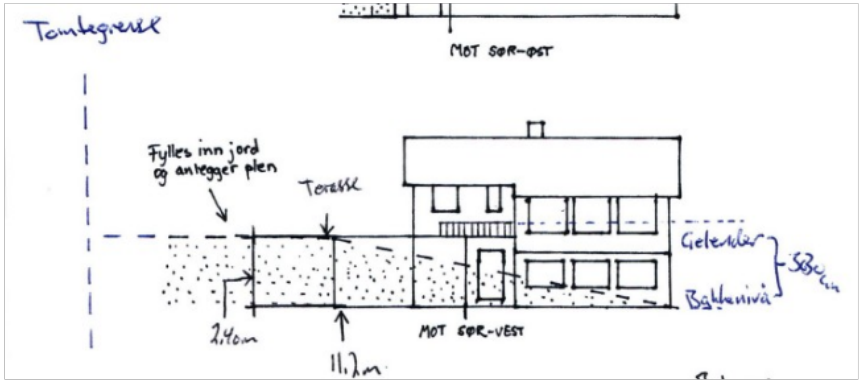
SAKSOPPLYSNINGER

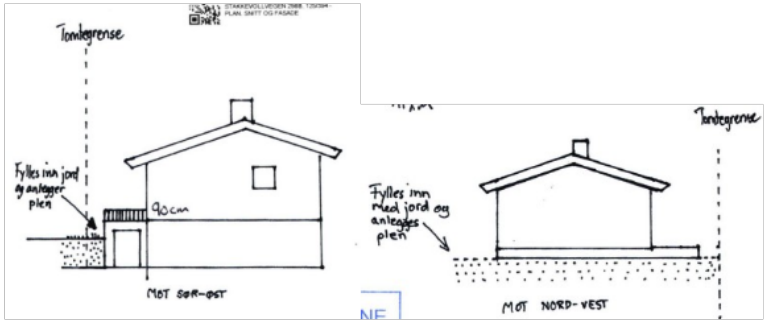
Saksdokumenter

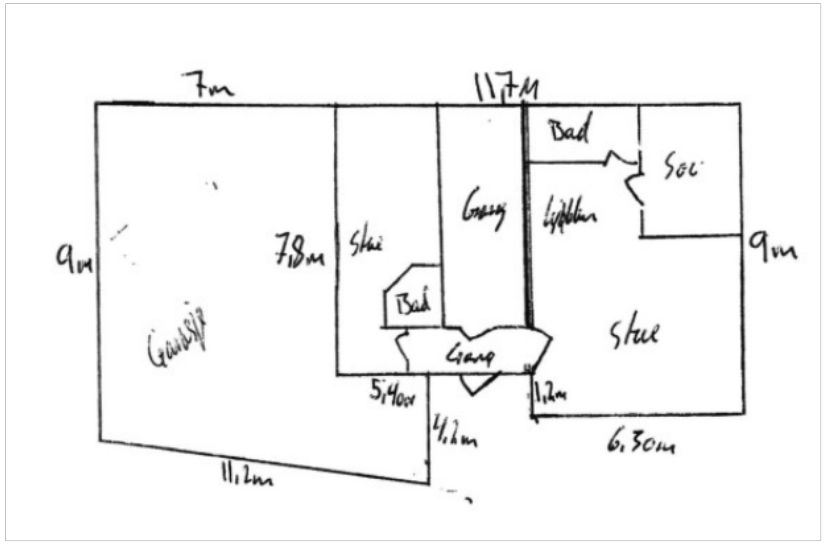
Søknad:	Mottatt dato:
STAKKEVOLLVEGEN 298B, 125/394 - GODKJENNING AV TILTAK - GARASJE DELVIS UNDER BAKKENIVÅ	19.08.2016
Søknad komplett	19.09.2016

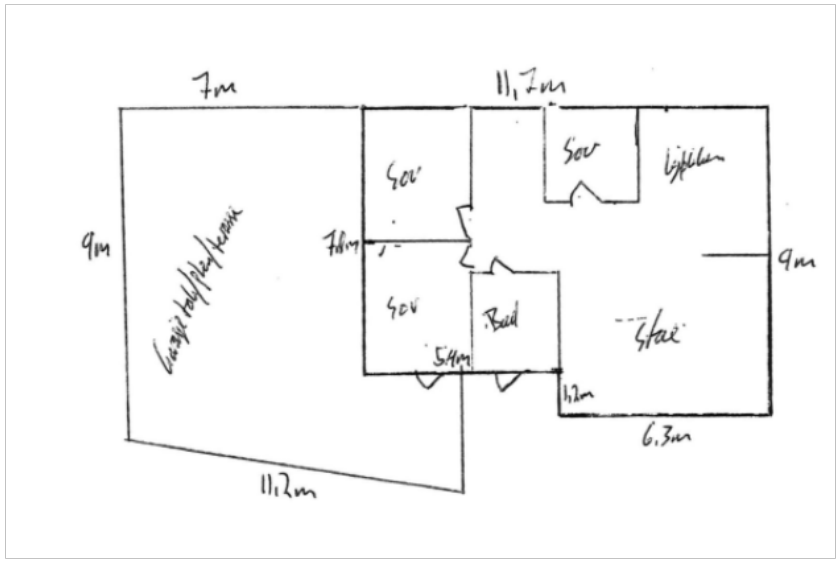
Aktuelle plandokumenter:	Datert
Reguleringsplan nr. 0075	25.01.1973
Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022	28.11.2012

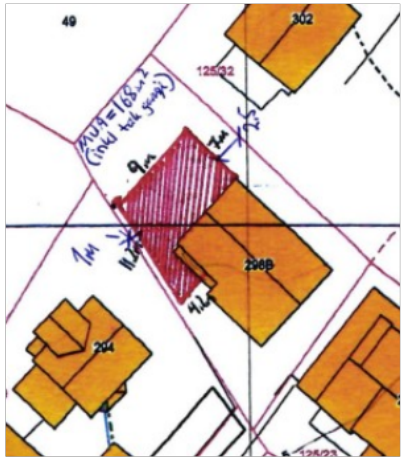
Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder garasje delvis under bakkenivå på eiendommen 125/394, Stakkevollvegen 298B. Planlagt garasje er 78 m2. Planlagt garasje er under bakkenivå og bebygd areal er h.h.v. 58 m2 og ca. 20 m2. Høyde planlagt garasje er 3,3 meter. Avstand fra planlagt garasje under bakkenivå og til nabogrense er 2,5 og 1,0 meter.

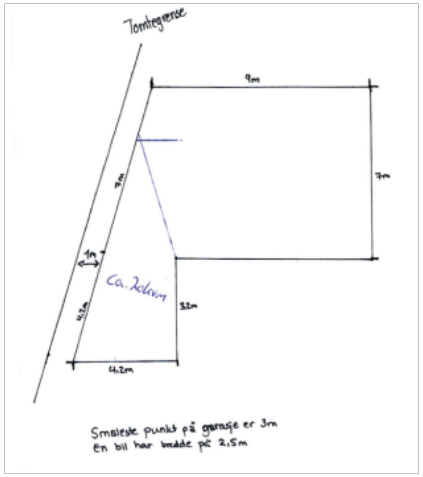












Aktuelle planbestemmelser:
Eiendommen er i gjeldende plan avsatt til boligformål.

Relevante lovkrav:
Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense ikke under 4,0 meter. Tiltak under 4 meter fra nabogrense krever erklæring, jfr. plan- og bygningsloven § 29-4.

Nabomerknader:
Det foreligger ingen nabomerknader. Naboerklæring fra eiendommene 125/32 og 125/49 foreligger.

KOMMUNENS VURDERING

Eiendommen 125/394 har en størrelse på 483 m2. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen er bebygd med bolig og som har 2 boenheter. Planlagt garasje har en størrelse på 78 m2 og plasseres delvis under bakkenivå. Dvs. 58 m2 vil bli under bakkenivå med tak som uteareal og nytt BYA (bebygd areal) er 20 m2. Uteareal på taket til garasjen vil bli i samme høyde og sammenhengende med eksisterende og MUA får en størrelse på 168 m2. Høyden er 3,3 meter. Avstand fra planlagt garasje til nabogrense er h.h.v. 1,0 og 2,5 meter. Naboerklæringer fra eiendommene 125/49 og 125/32 foreligger. Eiendommen 125/49 vil bli berørt av tiltaket med en høyde fra 0 – 2,4 meter. Sikringstiltak for deler av uteareal vil bli sikret med gelender. Eiendommen ligger i skrånet terreng. Planlagt opparbeidet sammenhengende uteareal vil gi en helhetlig og god kvalitet. %-BYA (bebygd areal) vil bli 24%.

«§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

Hensynet bak bestemmelsen om avstand fra byggverk til nabogrense er å sikre lys og luft mellom bygningene eller føre til ulempe for tiltakets eiendom eller naboeiendom.

I denne saken foreligger det en avstandserklæring fra nabo. Bakgrunnen for skriftlighetskravet er at redusert avstand kan føre til økte omkostninger, blant annet som følge av krav om branntekniske tiltak. Skriftlig samtykke gjør at det senere enklere kan dokumenteres. Samtykke må foreligge før kommunen kan gi tillatelse. Samtykke fra naboen gir imidlertid ikke noe krav på å få godkjenning. Vurderingen hører til kommunens forvaltningsskjønn, og det kan være andre forhold enn hensynet til naboene som tilsier at kommunen ikke ønsker å fravike lovens hovedregel om minimumsavstand på fire meter til nabogrense.

Konklusjon:

Med tanke på at avstandsbestemmelsen skal sikre lys og luft mellom eiendommene er det et spørsmål om hensynene bak bestemmelsen blir skadelidende siden planlagt garasje bygges nærmere enn 4,0 meter fra nabogrense. Men siden del av garasje bare opptar en mindre del av eiendommen mot sør og uterealet blir vesentlig bedre finner vi likevel at hensynene bak avstandsbestemmelsen ikke blir skadelidende i vesentlig grad. Vi kan ikke se at det foreligger konkrete ulemper ved tiltaket og fordelene anses for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

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. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn

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

Gebyr

Gebyr skal betales i samsvar med gebyrregulativet som finnes på kommunens hjemmesider.

Pkt	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.3.1.	Behandlingsgebyr	1		kr 3 590
			Sum	**kr 3 590**

Faktura sendes tiltakshaver Marius Svendsen Steinnes etterskuddsvis.

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

54588/16 - 125/394

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 5744/76/HS/hj

Saks nr. 433/77

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ronald Løvstad

Stakkevollvegen 298 b

9000 Tromsø.



24.10.78

Etter besiktigelse foretatt den ..... gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbygg med en 4-roms og en 2-roms leilighet på eiendommen Stakkevollvegen 298 b.

Merknader/Gjenstående arbeide:

Hovedetasjen: Bader og vaskerom fullføres.
Inntaksventil på vaskerom monteres.
Lydvegg med lyddør minst 30 dB monteres mot VF.
Rest. maling, tapetsering og gulvbelegg fullføres. Rest listverk fullføres.

Sokkel " Lydder minst 30 dB monteres mot VF.
Inntaksventil monteres på bad og flikk rundt vifte.
Trinn i overgang stue kjøkken monteres.

Utvendig: Tilfylling og planering.
Mur pusses.
Garasje fullføres.

01.01.1979.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen .....

25.10.1978

9000 Tromsø, den .....

Aa. L.
bygningssjef

kontrollør

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ

GEODATA

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-125/394/0

Bruksnavn	STAKKEV.V. 298B	Beregnet areal	482.6
Etablert dato	14.03.1977	Historisk oppgitt areal	483.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ 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
MARIUS SVENDSEN STEINNES		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIUS SVENDSEN STEINNES		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	20.05.2014	17.06.2014	14/263	
OP - Oppmålingsforretning	20.05.2014	17.06.2014	14/263	
DL - Kart- og delingsforretning	14.03.1977			

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
☑	☐	☐	☐	☐	21.07.1993	482.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190675467	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 190675467: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	200.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	200.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1979	19.07.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	145.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	93.0	0.0	93.0	0.0
U01	1	107.0	0.0	107.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190675467-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	83.0	0.0	83.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	22.09.2016	22.09.2016

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stakkevollvegen	298B		9019 TROMSØ

Grunnkart

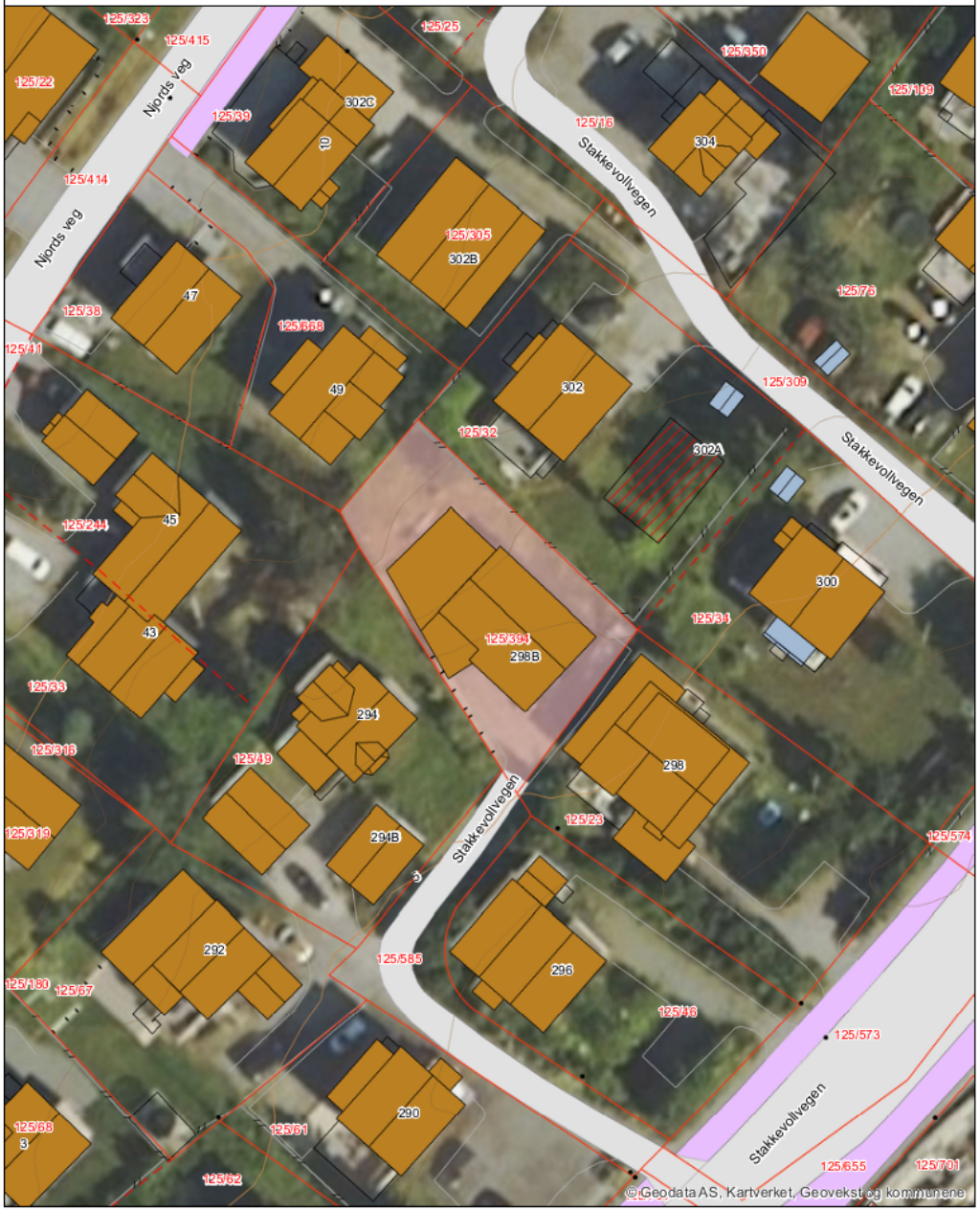
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stakkevollvegen 298B, 9019 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/394/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 483 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-19

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

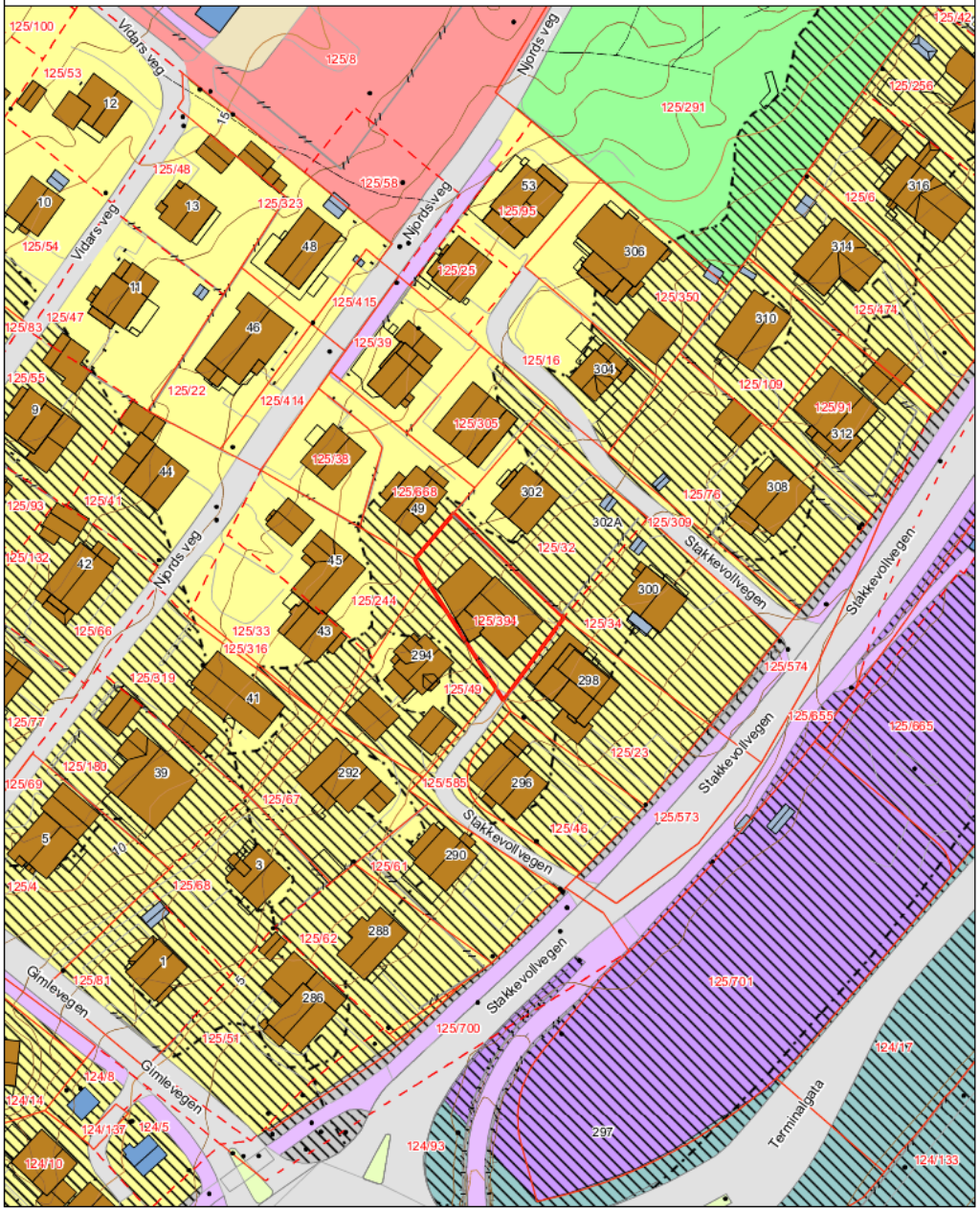
Adresse: Stakkevollvegen 298B, 9019 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/394/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-19

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Næringvirksomhet nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Havn nåværende
- Friområde nåværende

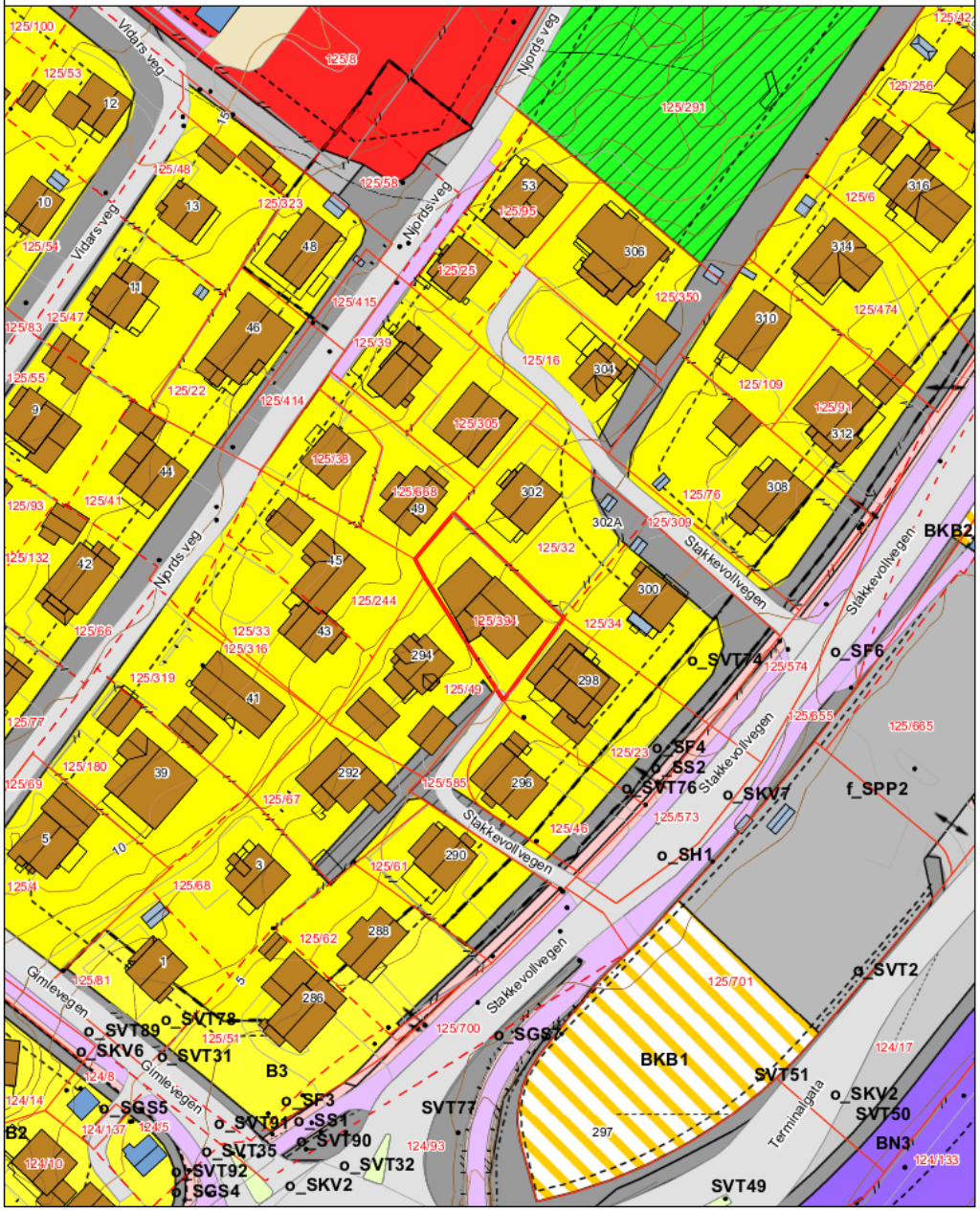
Reguleringsplan

Adresse: Stakkevollvegen 298B, 9019 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/394/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0075
Ikrafttredelsesdato: 25.1.1973
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-19

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1300 - Næringsbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

B 12075 2 sider

MILJØVERNDEPARTEMENTET

BYPLANSJEFEN
Dnr. 0000 / -5.FEB.73
ARKIV NR.

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGNINGSAVDELINGEN
Dnr. 0000 / -5.FEB.73
ARKIV NR.

Fylkesmannen i Troms
Grønnegt. 122
9000 TROMSØ

PS/ea 2139/72 Pl SIS/AR 25.1.1973

REGULERINGSPLAN FOR UNIVERSITETSOMRÅDE II GIMLE-NYGÅRD TROMSØ KOMMUNE

Deres brev av 23. november 1972.

I medhold av § 27 og § 28 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre den 1.mars 1972 om nevnte regulering.

Unntatt fra stadfesting er den vestligste del av området for offentlig bebyggelse, skravert sort på kartet. Det fremgår av sakens dokumenter at reguleringsformålet for denne del av området ble endret etter at reguleringsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn.

For så vidt gjelder de store sammenhengende områder for offentlig bebyggelse innebærer stadfestingen bare fastlegging av reguleringsformålet.

Da disse områder mangler angivelse av utnyttingsgrad, internt veisystem og byggehøyde og øvrige reguleringsbestemmelser, må bebyggelsesplaner sendes departementet for stadfesting.

En slik bebyggelsesplan skal behandles som en vanlig reguleringsplan i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 27.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 6 i lov om vern mot vannforurensing av 26.juni 1970. Nye utslipp må ikke foretas før utslippstillatelse foreligger. Om nevnte lovs anvendelse for eldre anlegg m.v. vises til § 16.

Eksisterende bebyggelse som er i strid med byggegrense eller frisiktssoner, omfattes ikke av stadfestingen.

Dersom det vedtas at deler av området for offentlig bebyggelse skal utlegges til friluftsområde, må dette skje ved omregulering.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr.5.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de innsendte dokumenter.

Etter fullmakt

William Hals

Stein Inge Sørkland

Vedlegg

Gjenpart til: Vegsjefen i Troms
Troms fylkeslandbrukssstyre
Statens vann- og avløpskontor
Tromsø kommune
NTB .

Dagbok nr. 1078 19 77
Tromsø Byfogedembete
440 14/3

Bok nr. 56 Pag. nr. 67 Løpenr. 5667

MÅLEBREV

Oppmålingssjefen i Tromsø

gjør vitterlig at år 19 75 , den 6. november , ble i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 62, samt «Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger av 15. juni 1947» og «Midlertidig tillegg av 1. desember 1965»,

en lovlig oppmålingsforretning avholdt over:

En parsell av eiendommen Sollund, gnr.125, bnr. 23.

Forretningen ble utført av: Hans Hamran

Kartvitne var: Einar Jensen.

Rekvirent: Rolf Johannessen Løvstad.

Eier: Rolf Johannessen Løvstad.

Ved forretningen møtte: Kåre Johannessen, Torstein Larsen, Rolf J. Løvstad, Kåre Andreassen, Leonard Olsen, Evald Pettersen og Tordis Hansen.

Grensebeskrivelse: Den oppmålte parsell grenser mot Løvlund 125/32, Sollund 125/23, Bakketun 125/49, Svelarud 125/244 og Fredheim 125/38.

Avstander: Pkt. 1 - 4 er 28,70 meter
" 4 - 7 er 3,88 meter
" 7 - 5 er 11,81 meter
" 5 - 6 er 29,68 meter
" 6 - 1 er 20,00 meter

Areal: 482,5 m2

som fraskilles eiendommen Sollund, gnr. 125, bnr. 23 og får betegnelsen Stakkevollvegen nr.298b, gnr. 125, bnr. 349

OPPMÅLINGSSJEFEN TROMSØ

Kartforretningen koster kr. 350,-

Grensepåv. » _____ Kr. _____

Kartblad: **Oppm.sak nr. 240/75**

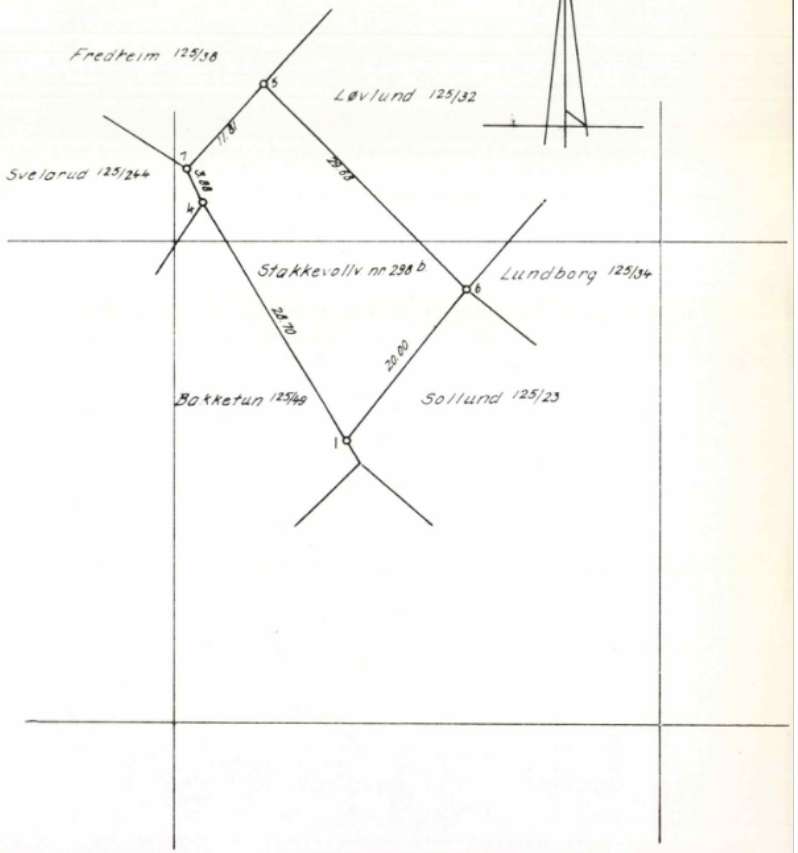
Innmålte punkter

Stasjon	Sikt til	Retn.vinkel	Avstand	Y	X
	1			82 017.70	412 228.24
	6			030.02	244.98
	7			001.25	257.35
	5			008.17	266.11
	4			002.95	253.66

Kart **M = 1: 500**

over Stakkevollvegen nr. 298b, gnr. 125, bnr. 394

Areal	: 482,5	m²
Gategrunn:		«
Sum	: 482,5	m²



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/401078/97
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:25

30,-
14.03.77

STAKKEVOLLVEGEN 298B

Nabolaget Gimle/Nygård - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gimle Linje 42	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**10 min**

SKOLER

Tromsø International School (1-10 kl.) 181 elever, 13 klasser	**21 min** 1.7 km
Borgtun skole (1-7 kl.) 247 elever, 16 klasser	**21 min** 1.8 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	**23 min** 1.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**25 min** 2 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**6 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 1 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**25 min** 2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Terminalgata	**6 min**
Heidenreich avd. Tromsø	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

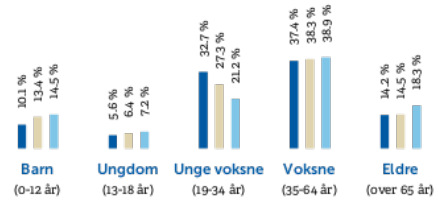
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Nygård	1 292	739
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gimle studentbarnehage (0-5 år) 60 barn	**11 min** 0.8 km
Trudvang barnehage (0-5 år) 29 barn	**11 min** 0.8 km
Stakkevollan barnehage (1-5 år) 56 barn	**19 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Isrenna	**5 min**
Coop Extra Isrenna Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

GATEPARKERING

Lett 83/100

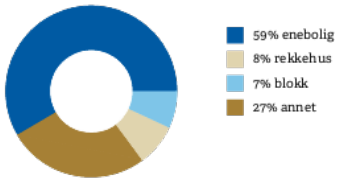
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Solstuen Nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.5 km
Breivika vgs, gymsal Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Feel24 Isrenna	**5 min**
EVO Tromsø Nord	**17 min**

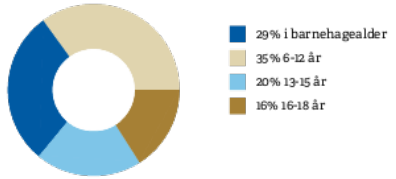
BOLIGMASSE



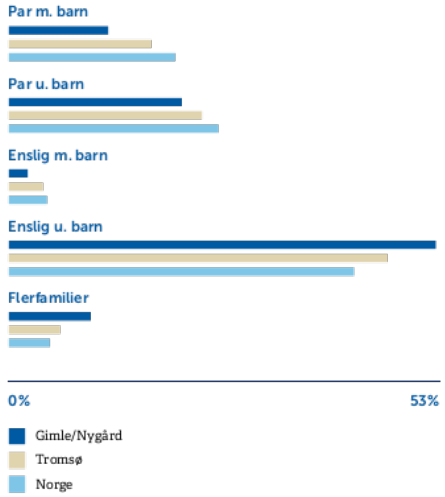
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**10 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

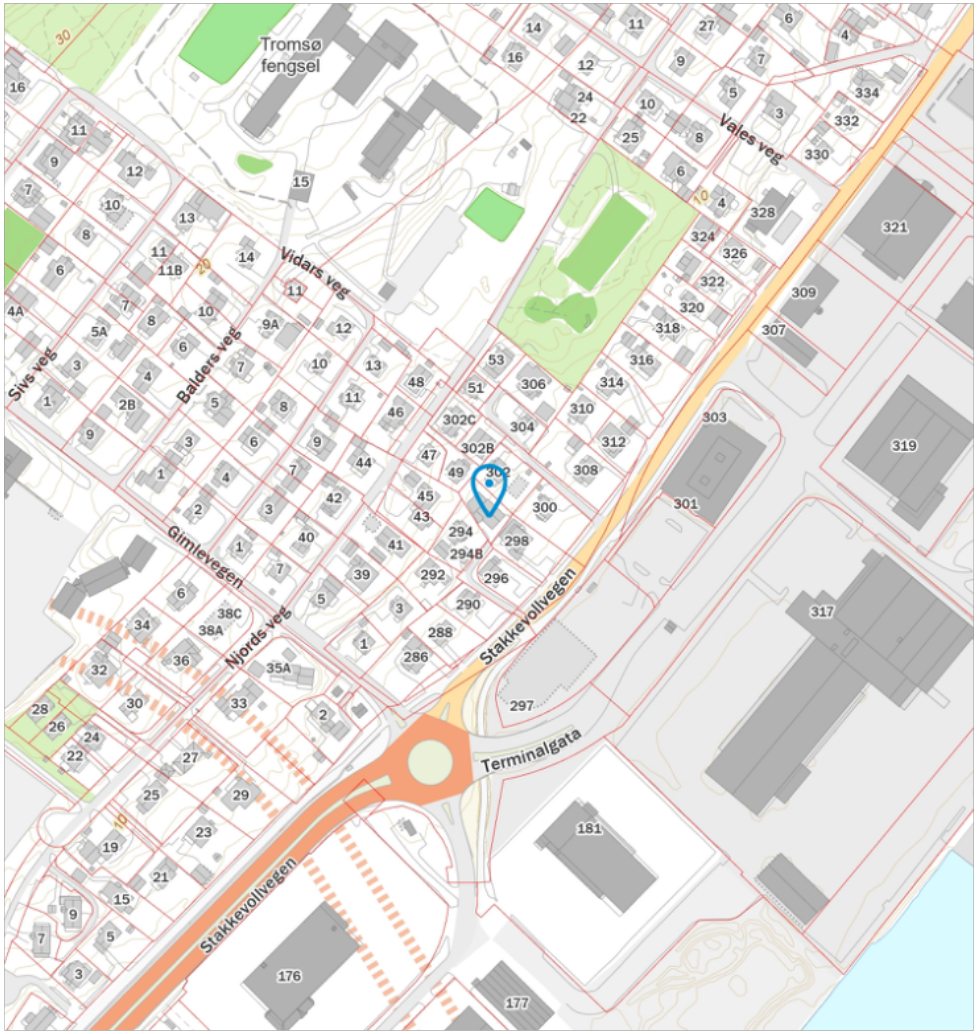


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSS dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250178 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Stakkevollvegen 298 B, 9019 Tromsø.
Gnr. 125, Bnr. 394, 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: 18250178
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2025

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no