

Velkommen til

Leirstrandveien 2095, 9106 Straumsbukta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leirstrandveien 2095
9106 Straumsbukta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1860
Etasje	2
BRA/BRA-i	81 / 81 m²
Soverom	2

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Leirstrandveien 2095 - en flott enebolig i nydelige omgivelser på Sandvika!

Denne vakre eiendommen stammer fra midten av 1800-tallet og kombinerer tradisjonell atmosfære med moderne komfort. Boligen går over to etasjer og byr blant annet på et pent bad fra 2013, to soverom, en koselig stue og et kjøkken med særpreg og varme. På eiendommen finner du to uthus som egner seg godt til oppbevaring, samt et trivelig anneks med to soveplasser - ideelt for gjester. I tillegg følger et naust med eiendommen, som gir deg enkel tilgang til sjøen og gode fiskemuligheter.

Beliggenheten på Sør-Kvaløya er både idyllisk og praktisk, kun ca. ti minutters kjøring fra Brensholmen, hvor du finner både skole og dagligvarebutikk. Her bor du tett på naturen, med flotte turmuligheter året rundt. Utforsk fjelltopper, skog og kystlandskap, eller nyt båtlivet og livet ved sjøen.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Leirstrandveien 2095, 9106 Straumsbukta

Registerbetegnelse
Gnr. 164, Bnr. 2, Tromsø kommune og Gnr. 164 'Bnr. 2 Fnr. 1 i Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 192 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

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 78 590,- 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 3 562,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 11 m²
GUA: 89.00 m²
ALH: 8.00 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
2
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
Oppstilling på tomten. Megler har ikke undersøkt om det er mulighet for å installere EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 041 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen, trær og prydbusker. Egen innkjørsel og gårdsplass.
Tomten er delt inn i to teiger og har et samlet areal på ca. 2 041m².

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Taknedløpene føres over terreng og i rør som leder vann bort i fra boligen. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Rekvirent opplyser at tre av husets sider er grov-drenert i senere tid, men det er ikke fremvist dokumentasjon eller oppgitt årstall for dette arbeidet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer av naturstein i følge rekvirenten. Kledningen går ned til terrengnivå, tomten er snødekt, det var derfor ikke mulig å foreta kontroll av grunnmur/fundamentet.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør av ukjent type. Avløpsrør av ukjent type. Vann- og avløpsrør fra ukjent byggeår.

Septiktank:
Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Det foreligger en godkjent søknad fra kommunen, datert 04.04.2016. Septiktanken deles med to andre boenheter.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet
Siden arealet på eiendommer overstiger 2 dekar må kjøper søke om egenerklæring om konsesjonsfrihet. Søknaden undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar. Kontakt megler for mer informasjon.

Festetomt
Den 23. august 2019 ble det inngått en festeavtale med Aursfjell Vindkraftverk. Festetomten har matrikkelnummer Gnr. 164, Bnr. 2, Fnr. 1. Tomten består av utmark, hvor Aursfjell har etablert kraftledninger.

Grunneier har gitt nettselskapet rett til å etablere og ha et varig (tidsuavgrenset) luftledningsanlegg over og på eiendommen. Med «luftledningsanlegg» menes elektriske luftledninger med tilhørende installasjoner.

Anlegget er allerede etablert. Denne avtalen gir nettselskapet rett til å utføre fremtidig fornying, ombygging, inspeksjon, vedlikehold og reparasjon av luftledningsanlegget, samt nødvendige arbeider som graving og sprenging i forbindelse med dette.

I følge tinglyst avtale har grunneier rett på leieinntekter for festetomten som bestemmes av kraftproduksjon. Grunnlaget er et vederlag på 0,25 øre per kWh som produseres i området, og det reguleres opptil 100% av konsumprisindeksen fra SBB. dividert på antall turbiner i planområdet og multiplisert med antall turbiner på den enkelte festetomten. Betaling skjer etterskuddsvis påfølgende kalenderår.

Avtalen ble inngått i 2019 og totale leietiden begrenses til 100 år fra og med første idriftsettelseperiode. NMKR har rett til å få avtalen forlenget med 25 år av gangen etter utløp av hver vindkraftverksperiode. Partene har rett til gjensidig forhandling om forlengelse av avtalen etter 90 år. Ved forlengelse av avtalen har partene rett til å reforhanlde vedlerlaget.

Se vedlagt festeavtale for mer informasjon eller kontakt megler.

Byggeår
1860 ifølge kommunen for bolgen. Nauset har en byggesøknad datert 1978, og er registrert tatt i bruk i 2004 ifølge kommunen. Redskapsbod, anneks og utebod/vedskjul har ukjent byggeår, men er registrert tatt i bruk matrikkelrapporten levert av kommunen i 2004 og 2005.

Innhold
Bolighuset
1etasje
BRA-i 51 m²: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue

2. etasje
BRA-i 30 m²: Trapperom, to soverom

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 11 m². 2.etasje har Ikke måleverdig areal (ALH) på 8 m² som gir et totalt Gulvareal (GUA) på 38 m².

Redskapsbod
BRA-e 10 m²

Utebod/vedskjul
BRA-e 18 m²

Båthus
BRA-e 31 m²

Anneks
BRA-e 11 m²

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

godkjent av bygningsmyndighetene.

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen eller øvrige bygninger på tomten er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder bolig, anneks og uthusene. På grunn av dette kan ikke megler bekrefte at annekset er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

Tilbygg / modernisering:
2021
- Ny rør til vann fordeler, ny isolasjon, nytt gulv kjøkken, samt skifte av vegg mellom gang og bad.
2016
- Restaurering av anneks.
- Ny septiktank. (I følge eier).
2013
- Renovering av bad.
- Deler av fasaden ble renovert. (Ny vinduer i 1. etg. Delvis skifting av utvendig panel).
- Nytt elektrisk anlegg i boligen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette og profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen board veggplater og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, fryseskap og komfyr. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Veggene har våtromsplater. Himlingen har panel. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggendeentré. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Innvendige overflater:
Gulvene har furugulv, laminat og flis. Veggene har malte plater og tømmer. Himlingene har trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag. Lakkert tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen. Inntrinn er tekket med tre. Boligen har malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber med plastkappe. Stoppekraner plassert under vasken på kjøkkenet.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Ctc plassert i kjøkkeninnredning. Årstall: 2010.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Lukket vedovn. Sotluke montert på kjøkken. Ildsted var i bruk ved befaring. Siste feiing utført i 2003 i følge Kommunen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i trappegang i 2. etasjen. Inntaksskap for automatsikring plassert på soverom.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og deler av taket.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Bue over pipeløpet mangler.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur enkelte steder. Det er mose på nedre del av kledningen enkelte steder.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Utettheter rundt luke i knevegg.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktkvotemåling viste 15,8%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.
- Dører: Hovedinngangsdør: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm. Terrassedør: Karmene/terskel er værslitte utvendig. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Veggene var snødekte, og kledningen går ned mot terreng. Det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er montert grunnmursplast eller klemlist.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Det er ikke etablert tilgang til krypkjelleren, noe som forhindrer inspeksjon av konstruksjonen.
- Innvendige dører: Soveromsdør i 2. etasje er noe skjev og tar i karm/terskel. Slakk dørhåndtak.
- Overflater Gulv, bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Slukets plassering under dusjkabinettet gjør at det vanskelig å utføre en sikker tilstandsvurdering.
- Sanitærutstyr og innredning, bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Ventilasjon, bad: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekkssystemet fungerte ikke under befaringen. Rekvirenten opplyser at viften slår seg på under dusjing og når det oppstår damp.
- Avtrekk, kjøkken: Avtrekket har lav funksjon.
- Vannledninger: Fordeleren er ikke montert i et vanntett skap. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader. Rustdannelse på hovedstoppekranen. Kondens på rør under servant.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Vinduer i 2. etasjen er punkterte. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm. Slitasje/fuktskader på foringer

TG3 - Innvendig
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate er for kort på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og under/foran ildstedet. Ikke alle pipevanger er synlige.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger under rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Mangler rekkverk i nedre del av trappen. Inntrinn har glatte overflater. Knirk ved belastning.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert
elektroinstallasjons-virksomhet.

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.

Eiendommen selges ved fullmektig og fullmektig har selv ikke bebodd boligen da boligen i hovedsak har vært brukt til fritidsformål. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Utdrag fra selgers egenerklæring
1.pkt: Lekkasje pga sprukket rør i vannskap , grunnet frost. Rør utbedret, samt vannskader utbedret i vegg og kjøkkengulv.

2.pkt: Baderommet ble bygd opp fra grunnen av i 2012/2013 i forbindelse med en totalrenovering av boligen. Varmekabler, membran og fliser ble etablert på gulv, samt våtromspanel på vegger ble fornyet/oppgradert.

5.pkt: Skifte av vinduer i 1. etg. ifb med totalrenovering. Delvis skifting av panel utvendig. Arbeidet ble gjort i 2013.

7.pkt: Den verneverdige Nicolinebua ble restaurert ca i 2016.

23.pkt: Nytt elektrisk anlegg i boligen i forbindelse med totalrenovering i 2013.

29.pkt: Boigen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Boligen ligger utenfor NVE sin kartbeskrivelse for kvikkleire.

40.pkt:
- Det vil bli tinglyst veirett til naust, vannbrønn, samt veirett til septiktank grunnet fradeling av areal fra gårdsnummeret 164/2 (denne boligen).
- Totalrenoveringen som ble utført i 2012-2013, ble utført av et firma vi ikke husker navnet på. Vi har dessverre ikke noen opplysninger om dette firmaet, gikk konkurs for noen år siden.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst. Årstall for taket ved tilbygg/entré er ukjent.

Takkonstruksjon/Loft:
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra ei luke i knevegg til kaldloft/kryperom som er over entré.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av stål fra 2011. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

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

Vinduer:
- Vinduer i 2. etasjen: Malte sprossevinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1985. Alle vinduene i 2. etasjen er punkterte. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm. Slitasje/fuktskader på foringer.
- Vinduer i 1. etasjen: Malte sprossevinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2012.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011. Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1986.

Balkonger/terrasser:
Platting på ca. 11m2 med adkomst fra dør i stue og hagen. Platting på ca. 5m2 ved inngangsparti. Platting ved inngangsparti er kontrollert og funnet i orden.

Krypkjeller:
Det er ikke etablert tilgang til krypkjelleren, noe som forhindrer inspeksjon av konstruksjonen. Eier opplyser at det tidligere har vært en inspeksjonsluke i gulvet. Før renovering i 2011.

Annen bebyggelse på tomten
Redskapsbod, utebod/vedskjul, båthus og anneks er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Nnedenfor følger kun en enkel beskrivelse av bygningene.

Redskapsbod:
Bjelkelag av tre som er fundamentert direkte på bakken. Yttervegger av maskinlaft tre. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med takshingel. Redskapsbod har enkel standard, og etterslep på vedlikehold/oppgraderinger. Tiltak må påregnes.

Utebod/vedskjul:
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Pulttak tekket med profilerte stålplater. Fundamentert på ringmur av betong. Bygget har innlagt strømkontakt og lyskuppel. Utebod/vedskjul holder lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Båthus
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning som går direkte ned på bakken. Saltak takkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Fundamentert på naturstein. Naustet holder generelt lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Anneks
Bindingsverk av tre og kledning som går stedvis direkte ned på bakken. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte takplater og takrenne med nedløp av metall. Fundamentert på naturstein. Bygget har innlagt strøm.

Innvendig: Soveplasser i begge rommene. Gulv av furu og laminat. Vegg av profilerte plater og strie. Tak av profilerte plater.

Utvendig renovert i 2016 i følge eier. Anneks har normal standard, alder tatt i betraktning. Anneks fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Annekset er registrert i SEFRAK-registeret og hos Riksantikvaren som et kulturminne. Dette innebærer at bygningen er vurdert å ha kulturhistorisk verdi og er registrert i det nasjonale kulturminneregisteret (Askeladden).
Registreringen medfører ingen automatisk fredning, men kommunen og kulturminnemyndighetene vil ta hensyn til byggets verneverdi

ved behandling av eventuelle søknader om endringer, tilbygg eller rivning. Kjøper gjøres oppmerksom på at tiltak på eiendommen kan være underlagt særskilte vurderinger og krav til materialbruk og utførelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger idyllisk og landlig til mellom Buvikvoll og Bakkejord, sør på Kvaløya. Området består av spredt boligbebyggelse, og ligger i et yndet naturområde. Eiendommen ligger på øversiden av veien som gir gode solforhold og utsikt. Her bor du i umiddelbar nærhet til sjø, skog, fjell.

Skole, butikk og andre servicetilbud finner du på Brensholmen som er litt over 1 mil fra boligen. Det er også skoletilbud i Straumsbukta, litt over 2 mil fra boligen, og i Kaldfjorden hvor man også finner delikatessebutikken Eide Handel ca 4 mil fra boligen. Tromsø sentrum når man på en liten time.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse. Personlige gjenstander følger likevel ikke med salget.

Eiendommen selges ved fullmektig og fullmektig har selv ikke bebodd boligen da boligen i hovedsak har vært brukt til fritidsformål. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for boligen, annekset og uthusene. Annekset og uthusene har ukjent byggeår, men er registrert i matrikkelen i 2004 og 2005. Boligen er oppført i ca 1860 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger en godkjent byggemelding og godkjente byggetegninger datert 03.10.1978 for naustet, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker

fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i entré og bad/vaskerom. Kommunen opplyser at siste feiing var i 2003.

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

Energimerking
Boligen har fått energikarakter G og oppvarmingskarakter rød. Se vedlagt energiattest.

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

Radon
Kvaløya er et av de områdene i Tromsø kommune hvor det er konstanter en forhøyet konsentrasjon av radongass. Det er anbefalt at det foretas radonmålinger av boliger i området. Det vises til rapporten "Kartlegging av radon i Tromsø kommune 2000/2001" utarbeidet av Statens Strålevern, se www.nrpa.no eller kontakt Tromsø kommune for nærmere informasjon.

Regulering
Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Det fremkommer i matrikkelrapporten fra kommunen at eiendommen har to bygninger som er registrert hos Riksantikvaren som et kulturminne som er verneverdig, men uten vern og i SEFRAK-registeret. Dette gjelder bolighuset og annekset. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene.

Det fremkommer av matrikkelrapporten fra kommunen at bolighuset og annekset er registrert i SEFRAK-registeret og hos Riksantikvaren som kulturminner med verneverdi, men uten formelt vern.
SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsdekkende register over eldre bygninger i Norge, administrert av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene. Registeret omfatter bygninger oppført før ca 1900 (1945 i enkelte deler av lander), og fungerer som et viktig grunnlag i kulturminneforvaltningen. En SEFRAK-registrering innebærer ikke juridisk vern, men markerer bygningen som kulturhistorisk interessant og potensielt verneverdig.
SEFRAK-registreringene deles inn i to kategorier: gul og rød.
•Gul registrering gjelder bygg oppført etter 1850, hvor kommunen er øverste myndighet ved behandling av søknader om endringer, riving eller ombygging.
•Rød registrering gjelder bygg som antas å være oppført før 1850, og da må eventuelle søknader om tiltak sendes til fylkeskommunen for vurdering og høringsuttalelse.
Begge bygningene på eiendommen er registrert som rød i SEFRAK, selv om byggeåret er estimert til omkring 1860. Ved eventuelle

søknader om endringer må saken derfor sendes til fylkeskommunen for behandling, og det er fylkeskommunen som fastsetter endelig byggeår i sin vurdering.

Bygningene er vurdert av Riksantikvaren som kulturminner med verneverdi, men er ikke formelt fredet etter kulturminneloven. Dette innebærer at det ikke foreligger juridisk vern, men at kommunen og fylkeskommunen skal vurdere verneverdien nøye før eventuelle tiltak, flytting eller riving kan godkjennes. For meldepliktige bygninger (eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven §25 at en slik vurdering må gjøres før endringer kan tillates.

Det er også registrert en gravplass som er et kulturminne i nærheten av eiendommen. Gravplassen ligger på naboeiendommen Gnr. 164 Bnr. 1, men denne eiendommen ligger innenfor henssynsone på 5 meter for gravplassen. Gravplassen på eiendommen er registrert som et kulturminne og omfattes av en hensynssone (sikkerhetssone) som skal ivareta områdets kulturhistoriske verdi. Dette innebærer at eventuelle tiltak i eller i nærheten av gravplassen - som graving, terrengendring eller bygging - må vurderes og godkjennes av kommunen og fylkeskommunens kulturminneforvaltning før gjennomføring. Sonen fungerer som et vern av både selve gravplassen og det omkringliggende kulturmiljøet.

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

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

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

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

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei. Det foreligger også en tinglyst rettighet med dagbok nr 1253185 som gir denne eiendommen veirett over naboeiendommen Gnr. 164 Bnr. 1 for adkomst til naustet. Veirett er evigvarende og skal være gratis for selger, med unntak av eventuelle nødvendige vedlikeholdskostnader som begge parter er enige om. Erklæring om rettighet ligger vedlagt salgsoppgaven

Boligen får vannforsyning fra privat brønn. Brønnen ligger på naboeiendommen Gnr. 164 Bnr.1. Det foreligger en tinglyst rettighet med dagbok nr 1253185 som gir denne eiendommen rett til vanntilførsel og vedlikehold av brønn og vannledninger. Vannkvaliteten er ikke testet. Se vedlagt kart for plassering av brønn.

Septiktank hvor tømming betales i kommunale avgifter. Tømming gjøres annen hvert år. Det er totalt tre husstander på septiktanken og

tanken ligger på naboeiendommen Gnr. 164 Bnr.1. Det foreligger en tinglyst rettighet med dagbok nr 1253185 som gir denne eiendommen rett til bruk og tilgang til anlegget for vedlikehold, tømming og drift. Se vedlagt kart for plassering av brønn.

Nevnte tinglyste heftelse er vedlagt denne salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.

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
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 eindommen. 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
Hege Sandvik Moen, Siw Mette Sandvik og Nina Rebekka Tolcsiner.

Heftelser og servitutter
Eiendommen har nylig gjennomgått en større arealoverføring. De heftelser som er oppført nedenfor er i utgangspunktet knyttet til det arealet som ble overført. Erklæringene er imidlertid ikke slettet eller overført til det nye arealet. Selger vil ikke foreta ytterligere tiltak knyttet til disse heftelsene. Festetomten med Raudfjell Vindkraftverk er ikke den del av salget.

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 340829
Dato: 21.03.2019
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 301198
Dato: 08.09.1937

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2849
Dato: 30.07.1971
Bestemmelse om veg

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3858
Dato: 11.10.1971
bærplukking i utmark
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

Jordskifte
Dagboknr.: 5097
Dato: 20.11.1972
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 14502
Dato: 30.10.2000
Bruksordning
Vedtekter for gjerdelaget
Gjerdeplikt mellom inn- og utmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok
Dagboknr.: 5852
Dato: 16.04.2004
Eskpropriasjonsskjønn - kraftledning m.m. på strekningen Håkøybotn - Kvitfjell. Sak nr. 1804/02 B- Nord- Troms tingrett.
Rettighetshaver Troms Kraft Nett AS
Heftelse endret fra gruppe pengeheftelse til gruppe servitutt. Rettet iht. tgll § 18 18.03.2014 NJH e.f.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13021
Dato: 19.08.2004
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4010
Dato: 17.03.2005
Bestemmelse om bebyggelse

Jordskifte
Dagboknr.: 113266
Dato: 28.01.2019
Sak 15-203868 RFA-JTRM Raudfjell
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2849
Dato: 30.07.1971
Registrering av grunn

Registrering av festenr.
Dagboknr.: 113266
Dato: 28.01.2019
Sak 15-203868 RFA-JTRM Raudfjell

Bestemmelse om brønnrett
Dagboknr.: 7561
Dato: 03.12.1981
Uteglemt registrert
05.12.2024 Arkivref. 24/44869-1
Rettet etter tingl. §18

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 7561
Dato: 03.12.1981
Uteglemt registrert
05.12.2024 Arkivref. 24/44869-1
Rettet etter tingl. §18

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 345967
Dato: 27.03.2025
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om ryddebelte

Utskifting
Dagboknr.: 900165
Dato: 18.10.1916
Utskifting

Utskifting
Dagboknr.: 901878
Dato: 22.10.1932
Utskifting

Bestemmelse om brønnrett
Dagboknr.: 1253185
Dato: 17.10.2025
Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1253185
Dato: 17.10.2025
Bestemmelse om vedlikehold

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1253185
Dato: 17.10.2025
Bestemmelse om septiktank
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
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
Fastprovisjon kr 65 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (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 Lars Emil Brattland i MOTAKST AS.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.04.2025
Energiattest
Matrikkelrapport, datert 16.09.2025
Målebrev, datert 13.10.2025
Grunnkart, datert 13.10.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
Epost: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
E-post: kristine.henriksen@em1nn.no

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


HÔTEL DE
CHAMBON


BOSCH









































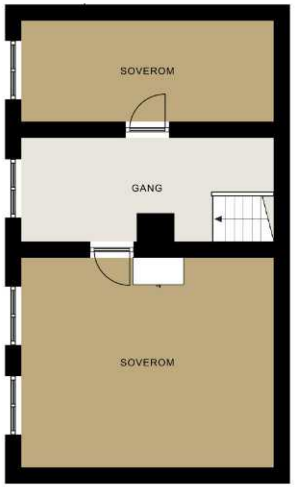






Plantegning





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
Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
TROMSØ kommune
gnr. 164, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3529 **Referansenummer:** ER9658

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

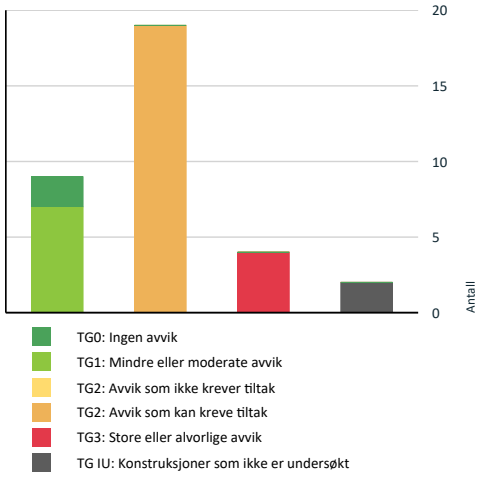
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

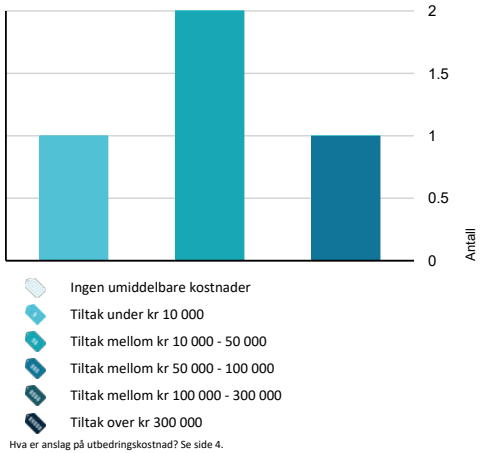
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Boligen ble tatt i bruk 01.01.1860.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	- Ny rør til vann fordeler, ny isolasjon, nytt gulv kjøkken, samt skifte av vegg mellom gang og bad.
2016	Modernisering	- Restaurering av anneks. - Ny septiktank. (I følge eier).
2013	Modernisering	- Renovering av bad. - Deler av fasaden ble renovert. (Ny vinduer i 1. etg. Delvis skifting av utvendig panel). - Nytt elektrisk anlegg i boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Årstall for taket ved tilbygg/entré er ukjent.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på deler av taket.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål fra 2011.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bue over pipeløpet mangler.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Bue bør monteres for å hindre at vann kommer ned i pipeløpet.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Bordkledning går stedvis helt ned i terreng.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur enkelte steder.
Det er mose på nedre del av kledningen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Manglende luftning av kledningen forkorter levetiden betraktelig, og øker faren for at råteskader oppstår.
Kledning bør rengjøres.
Ytterligere undersøkelse bør påregnes for å avklare om det er lufting bak bordkledningen når området/veggene er snøfritt.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra ei luke i knevegg til kaldloft/kryperom som er over entré.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utettheter rundt luke i knevegg.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,8%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.





TG 3 Vinduer

Vinduer i 2. etasjen:
Malte sprossevinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Alle vinduene i 2. etasjen er punkterte.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.
Slitasje/fuktskader på foringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold eller skiftes.
Dekkpropper bør monteres.
Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasjen:
Malte sprossevinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2012.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Terrassedør:
Karmene/terskel er værslitte utvendig.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte dører må få utført vedlikehold og justeres.
Dekkpropper bør monteres.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på ca. 11m2 med adkomst fra dør i stue og hagen.
Platting på ca. 5m2 ved inngangsparti.
Platting ved inngangsparti er kontrollert og funnet i orden.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har furugulv, laminat og flis.
Veggene har malte plater og tømmer.
Himlingene har trepanel.

Gulvvarme i entré og bad/vaskerom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (trapperom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.
Type: Ukjent
Alder: Ukjent.

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

Sotluke montert på kjøkken.

Ildsted var i bruk ved befaring.
Siste feiing utført i 2003 i følge Kommunen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate er for kort på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate er for kort på gulvet under/foran ildstedet.
Ildfast plate under/foran ildstedet/feieluke skal være minimum 30cm.
Ikke alle Pipevanger er synlige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
Dersom det monteres sotlukestein i feieluke, kan avstanden minskes ned til 10cm på en dobbelluke.
Pipevanger bør gjøres tilgjengelig. (Alternativ kan være og montere rehabiliteringsrør).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Krypkjeller

Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

Eier opplyser at det tidligere har vært en inspeksjonsluke i gulvet. Før renovering i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilgang til krypkjelleren, noe som forhindrer inspeksjon av konstruksjonen. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, skadedyr, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold av krypkjelleren.

TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Inntrinn er tekket med tre.
Høyde på rekkverk: Ca. 88 cm.
Åpninger i rekkverk på Ca. 8 cm
Lukket opptrinn:

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger under rekkverket på Ca. 12,5cm.
Åpninger under rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Mangler rekkverk i nedre del av trappen.
Inntrinn har glatte overflater.
Knirk ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

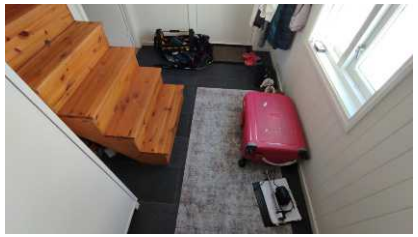
Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger under rekkverk være maks 0,10 m.
Det må etableres rekkverk i nedre del av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Kontroll av rekkverkshøyde.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soveromsdør i 2. etasje er noe skjev og tar i karm/terskel.
Slakk dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Soveromsdøren bør få utført vedlikehold og justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har panel.

Mindre avvik:
Limrester rundt avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis er mykfugen i overgang gulv-vegg sprukket opp.

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

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.
Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.
Refuging i overgang gulv-vegg bør utbedres.

Tilstandsrapport





Kontroll av fall mot sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert.

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

Slukets plassering under dusjkabinettet gjør at det vanskelig å utføre en sikker tilstandsvurdering. Dusjkabinettet er stort, samt at toalett og innredningen gjør at det er begrensede muligheter til å flytte på det.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør gjøre nærmere undersøkelse av sluk om mansjett.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.





Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekkssystemet fungerte ikke under befaringen. Rekvirenten opplyser at viften slår seg på under dusjing og når det oppstår damp.
Ingen tilluft er etablert til bad/vaskerom. Lufttilførsel skjer kun ved åpning av dør eller vindu.
Ingen fluenetting fremfor utkastet til ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilluft bør etableres som for eksempel via luftespalte i eller under dør.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket har lav funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber med plastkappe.
Stoppekraner plassert under vasken på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordeleren er ikke montert i et vanntett skap. Ved lekkasje vil det være stor fare for større skader.
Rustdannelse på hovedstoppekranen.
Kondens på rør under servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fordeleren må monteres i et vanntett skap med dreneringsmulighet til sluk, hvis det ikke er dreneringsmulighet til sluk, skal fordelerskapet utstyres med lekkasjestopper. En lekkasjestopper stenger automatisk vannet ved lekkasje.







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke stakeluke for avløpsanlegget. Dette bør etableres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Ctc plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





TG 3 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trappegang i 2. etasjen. Inntaksskap for automatsikring plassert på soverom.

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.
   2011 El-installasjonen er fra ulike tidsperioder, men ifølge rekvirenten ble anlegget gjennomgått en større renovering og utskiftning i 2011.
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

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
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?

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Fordelerskapet er av plast, noe som ikke er i henhold til retningslinjene i NEK 400-8-823, som krever bruk av ikke-brennbare materialer.
For og lukke avviket må fordelerskapet byttes til et godkjent skap.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skap.



Inntaksskap For Automatsikring.

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Taknedløpene føres over terreng og i rør som leder vann bort i fra boligen.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Rekvirent opplyser at tre av husets sider er grov-drenert i senere tid, men det er ikke fremvist dokumentasjon eller oppgitt årstall for dette arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Veggene var snødekte, og kledningen går ned mot terreng. Det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er montert grunnmursplast eller klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse bør foretas når det er snøfritt.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er brukt opp, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.

Tilstandsrapport







TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein i følge rekvirenten.

Kledningen går ned til terrengnivå, tomten er snødekt, det var derfor ikke mulig å foreta kontroll av grunnmur/fundamentet.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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



Kvikkleirekart NVE.

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av ukjent type.
Avløpsrør av ukjent type.
Vann- og avløpsrør fra ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tidspunkt for utskifting utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten.

Det foreligger en godkjent søknad fra kommunen, datert 04.04.2016.

Septiktanken deles med to andre boenheter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

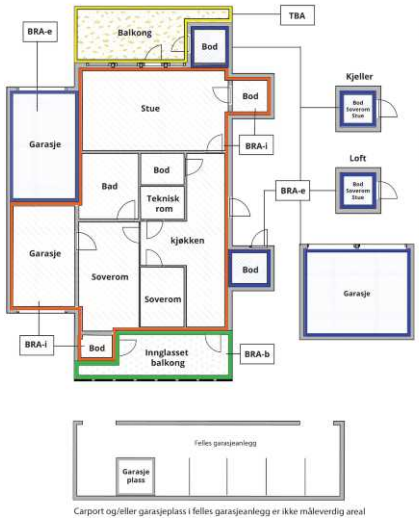
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	51			51	11		51
2. Etasje	30			30		8	38
SUM	**81**				**11**	**8**	**89**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Utebod/vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	

SUM		**18**
SUM BRA	**18**	

Romfordeling

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

Båthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

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	81	0
Redskapsbod	0	10
Utebod/vedskjul	0	18
Båthus	0	31
Anneks	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Torbjørn Hansen	Takstingeniør
	Siw Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	164	2		0	2041 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Leirstrandveien 2095

Hjemmelshaver
Moen Hege Sandvik, Tolcsiner Nina Rebekka, Sandvik Siw Mette

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk og landlig til mellom Buvikvoll og Bakkejord, sør på Kvaløya. Området består av spredt boligbebyggelse, og ligger i et yndet naturområde. Eiendommen ligger på øversiden av veien med. Dette gir gode solforhold, og utsikt i retning av Senja. Her bor du i umiddelbar nærhet til sjø, skog, fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel via brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank som deles på tre boenheter.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær og prydbusker. Egen innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 2 041m² inkludert naust tomten.

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Servitutter i festerett

2019/340829-3/200	BESTEMMELSE OM VEG		
21.03.2019 21:00	Gjelder feste		
RETTIGHETSHAVER:	KNR:5501	GNR:164	BNR:

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1860, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med ett anneks, sjøbu og to uteboder.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer og gårdsbruk.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på ringmur av naturstein med bjelkelag over grunn.
Yttervegger av trekonstruksjon fra byggeår, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte takplater og takrenne med nedløp.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet og vedfyring.

Hensynssoner

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred.
Eiendommen ligger i område med aktsomhet kvikkleire.

Kulturminner

Våningshuset og anneks er registrert som kulturminne.
Datering: 1800 tallet, tredje kvartal.
Vernestatus: Uten vern.

Se SEFRAK-registrering for mer info.

Heftelser

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

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Oppbevaring av redskapet o.l.

Byggeår

Kommentar
Redskapsbod registrert tatt i bruk 11.11.2004.

Standard
Redskapsbod har enkel standard.

Vedlikehold
Redskapsbod har etterslep på vedlikehold/oppgraderinger, tiltak må påregnes.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre som er fundamentert direkte på bakken.
Yttervegger av maskinlaft tre.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med takshingel.

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

Utebod/vedskjul



Anvendelse
Oppbevaring av ved, redskapet o.l.

Byggeår

Kommentar
Utebod/vedskjul med ukjent byggeår.

Standard
Utebod/vedskjul holder lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold
Utebod/vedskjul fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak tekket med profilerte stålplater.
Fundamentert på ringmur av betong.
Bygget har innlagt strømkontakt og lyskuppel.

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

Båthus



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper o.l.

Byggeår
1978

Kommentar
Båthus ble byggegodkjent 03.10.1978. og registrert tatt i bruk 11.11.2004.

Standard
Naustet holder generelt lav standard, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold
Naustet fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning som går direkte ned på bakken.
Saltak takkonstruksjon tekket med profilerte stålplater.
Fundamentert på naturstein.

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

Anneks



Anvendelse
Bygget var ved befaring møblert.

Byggeår

Kommentar
Anneks registrert tatt i bruk 23.11.2005.

Standard
Anneks har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Annekset er registrert som Kulturminne hos Riksantikvaren.
Utvendig renovert i 2016 i følge eier.

Bindingsverk av tre og kledning som går stedvis direkte ned på bakken.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte takplater og takrenne med nedløp av metall.
Fundamentert på naturstein.
Bygget har innlagt strøm.

Innvendig:
Soveplasser i begge rommene.
Gulv av furu og laminat.
Vegg av profilerte plater og strie.
Tak av profilerte plater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	14.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen eksisterer ikke.	Eksisterer Ikke		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Rekvirent/eier	15.04.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utsendt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder	25.04.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Leirstrandveien 2095 , 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr 164 - Bnr 2
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

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.

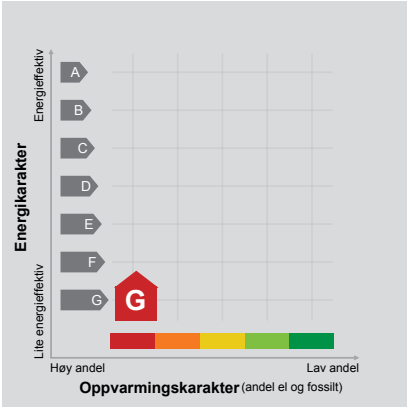
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Leirstrandvegen 2095
Postnummer	9106
Sted	STRAUMSBUKTA
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190775100
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181962
Dato	20.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Isolere varmtvannsrør
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1860
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

bankID SIGNERT 14.04.2025
Moen, Hege Sandvik

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

Hege Sandvik Moen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leirstrandveien 2095
9106 STRAUMSBUKTA

5501-164/2/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje pga sprukket rør i vannskap , grunnet frost. Rør utbedret, samt vannskader utbedret i vegg og kjøkkengulv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frima ble engasjert gjennom Fremtid Forsikring.

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør i vannskap, ny isolasjon, nytt gulv kjøkken, samt skifte av vegg mellom gang og bad.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ukjent Tromsøfirma

Beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble bygd opp fra grunnen av i 2012/2013 i forbindelse med en totalrenovering av boligen

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

• **Ja**

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

Varmekabler, membran og fliser ble etablert på gulv, samt våtromspanel på vegger

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Ukjent Tromsøfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vinduer i 1. etg. ifb med totalrenovering . Delvis skifting av panel utvendig

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?

• **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?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Den verneverdige Nicolinebua ble restaurert i 2016 eller deromkring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Ukjent Tromsøfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i boligen i forbindelse med totalrenovering i 2013

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Boigen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Boligen ligger utenfor NVE sin kartbeskrivelse for kvikkleire.

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det vil bli tinglyst veirett til naust, vannbrønn, samt veirett til septiktank grunnet fradeling av areal fra gårdsnummeret 164/2 (denne boligen).

Totalrenoveringen som ble utført i 2012-2013, ble utført av et frima vi ikke husker navnet på. Vi har dessverre ikke noen opplysninger om dette firmaet, gikk konkurs for noen år siden.

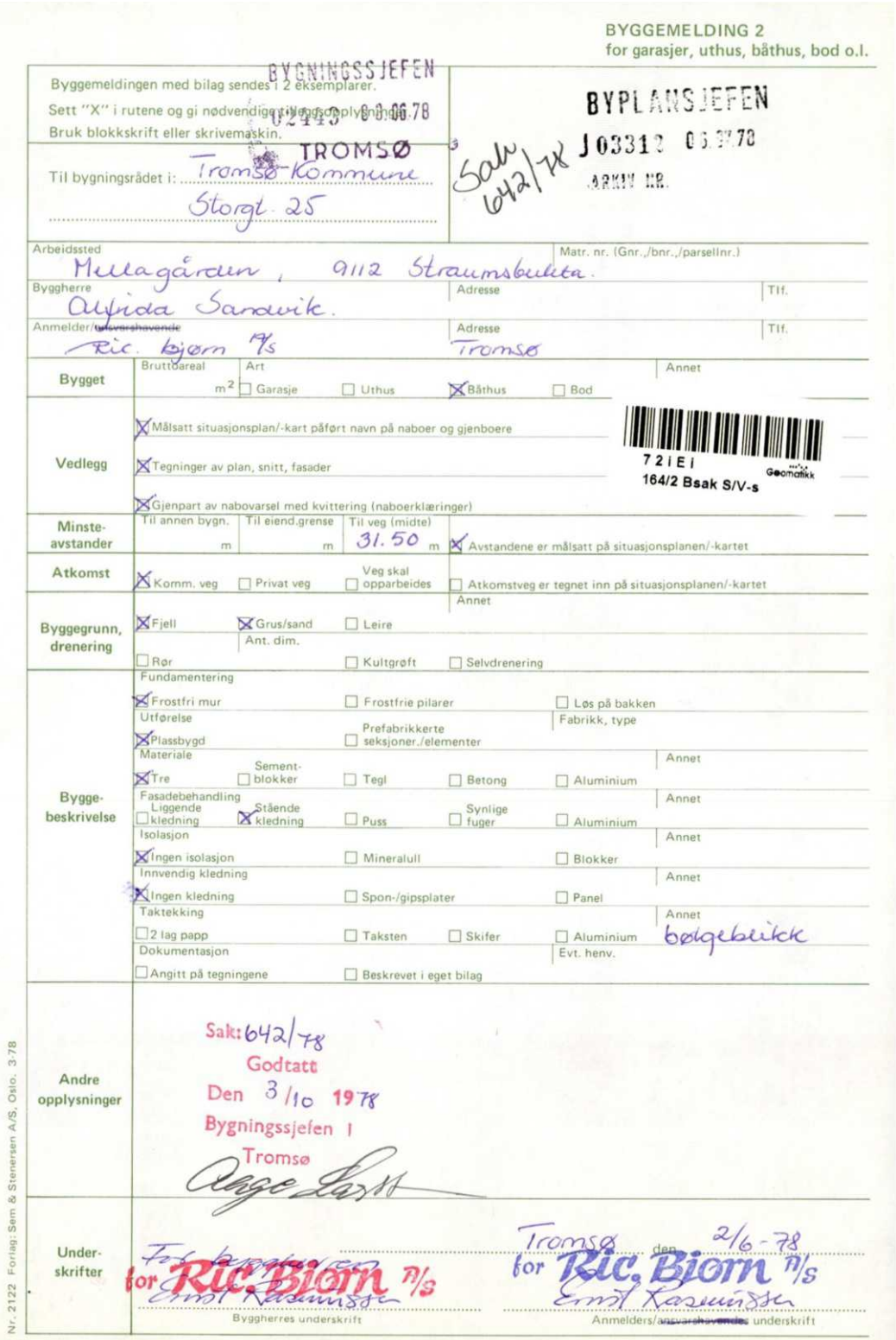
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

BYGNINGSSJEFEN
TROMSØ
BYPLANSJEFEN
ARKIV NR.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Tromsø Kommune
Storgt. 25

Sak 642/78 J03313

Arbeidssted: Mellagården, 9112 Straumsbukta. Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Byggherre: Alfida Sandvik. Adresse: Tlf.
Anmelder/~~tiltakshavende~~: Ric. Bjørn A/S Adresse: Tromsø Tlf.

Bygget
Bruttoareal m²: Art: ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Båthus ☐ Bod Annet

Vedlegg
☒ Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

7 2 i E i
164/2 Bsak S/V-s
Geomatikk

Minsteavstander
Til annen bygn. m: Til eiend.grense m: Til veg (midte) 31.50 m: ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst
☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering
Annet
☒ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire
Ant. dim.
☐ Rør ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

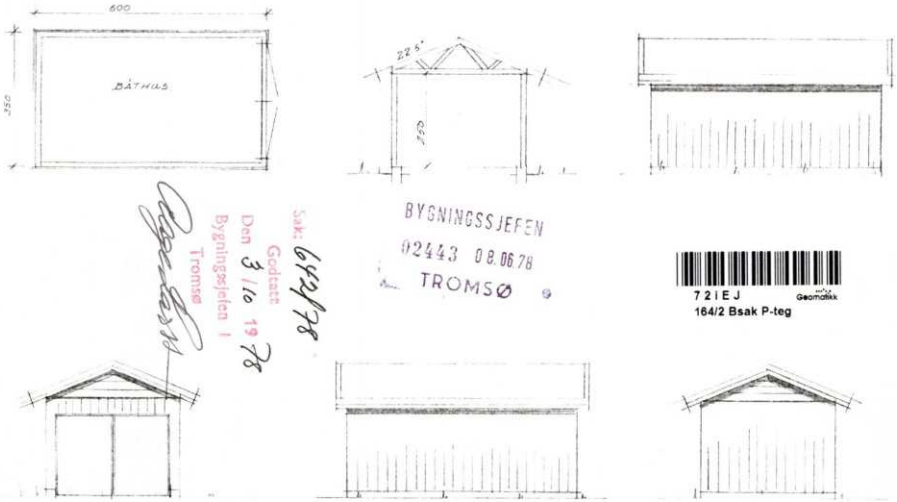
Byggebeskrivelse
Fundamentering
☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ Løs på bakken
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjoner./elementer
Fabrikk, type
Materiale: ☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium Annet
Fasadebehandling: ☐ Liggende kledning ☒ Stående kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium Annet
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker Annet
Innvendig kledning: ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel Annet
Taktekking: ☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium Annet bølgeblikk
Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag Evt. henv.

Andre opplysninger
Sak: 642/78
Godtatt
Den 3/10 1978
Bygningssjefen i Tromsø
Aage Lorentzen

Underskrifter
For kopi/kontroll
for Ric. Bjørn A/S
Ernst Rasmussen
Byggherres underskrift

Tromsø den 2/6-78
for Ric. Bjørn A/S
Ernst Rasmussen
Anmelders/~~ansvarshavendes~~ underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-78



ALFRIDA SANDVIK.

Båthus

1:100

12/5-78 E/

Situasjonsplan for tomt: Mellgården adr.....

G.nr. 164 b.nr. 2 byggekomm. Tromsø

Byggefelt/parsell av:.....

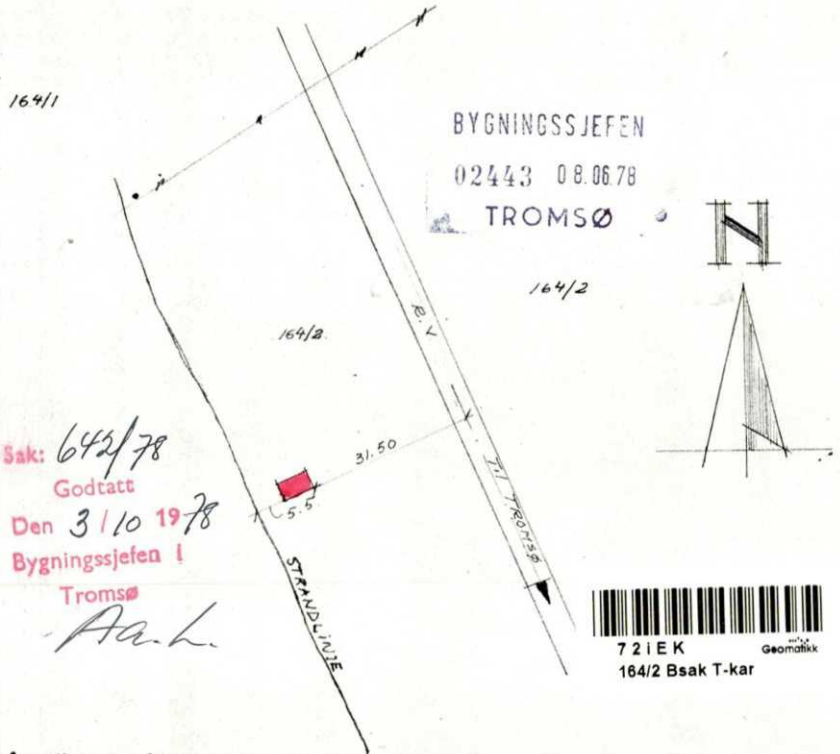
Målestokk 1: 1250 Tomtas størrelse:.....m²

Ligger tomta i regulert byggefelt: ☐ Ja ☒ Nei

Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett: ☐ Ja ☒ Nei

Bygh./Låneseker: Alfrida Sandvik Adr.....

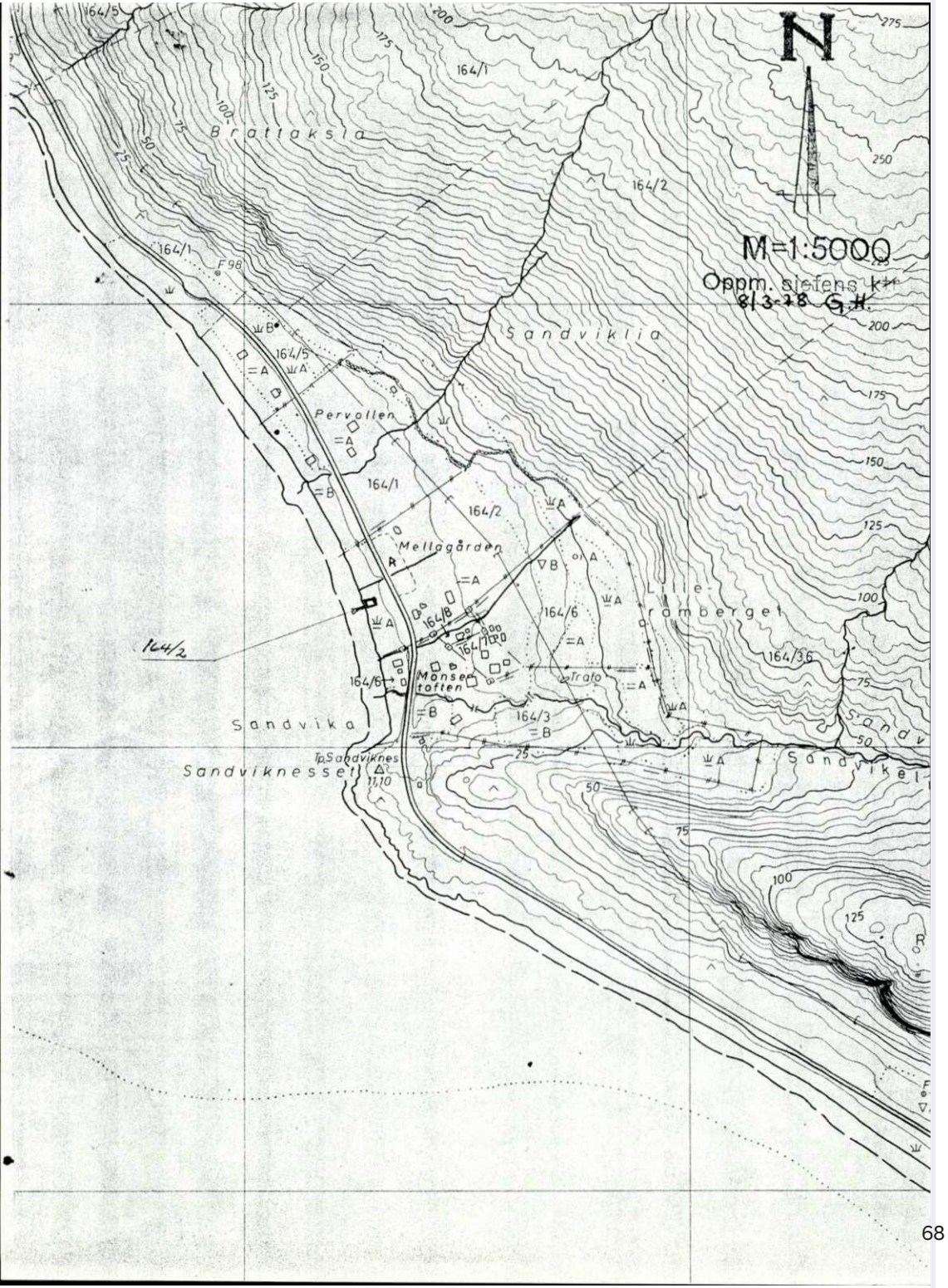
Postadresse: 9112 Straumsbukta



Ved lånesøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. Huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. Tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. Høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK. Oslo mai 1966.



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Hege Sandvik Moen
Adresse: Løpsmarka 27
Postnummer: 8015 Poststed: Bodø
Fødselsnr./Org.nr. 091068 [redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1253185 Tinglyst: 17.10.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Magne Daniel Nikolaisen	200462 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501	Tromsø	164	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501	Tromsø	164	2		

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dato 14/10-25 Hjemmelshavers underskrift [5] Magne Daniel Nikolaisen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vanntilførsel: Rettighetshaver skal ha rett til vanntilførsel fra brønn plassert på hjemmelshavers eiendom. Denne rettigheten skal være evigvarende og omfatte både bruk og vedlikehold av brønnen samt vannledning i henhold til nødvendige tekniske krav.

Veirett: Rettighetshaver skal ha veirett over hjemmelshavers eiendom for adkomst til naust. Veiretten skal være evigvarende. Veiretten skal være gratis for selger, med unntak av eventuelle nødvendige vedlikeholdskostnader som begge parter er enige om.

Septiktank; Det er etablert septiktank på hjemmelshavers eiendom. Rettighetshaver har en evigvarende rett, og uten kostnader, til denne plasseringen samt tilgang til anlegget ved tømming og vedlikehold/drift.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
EG

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

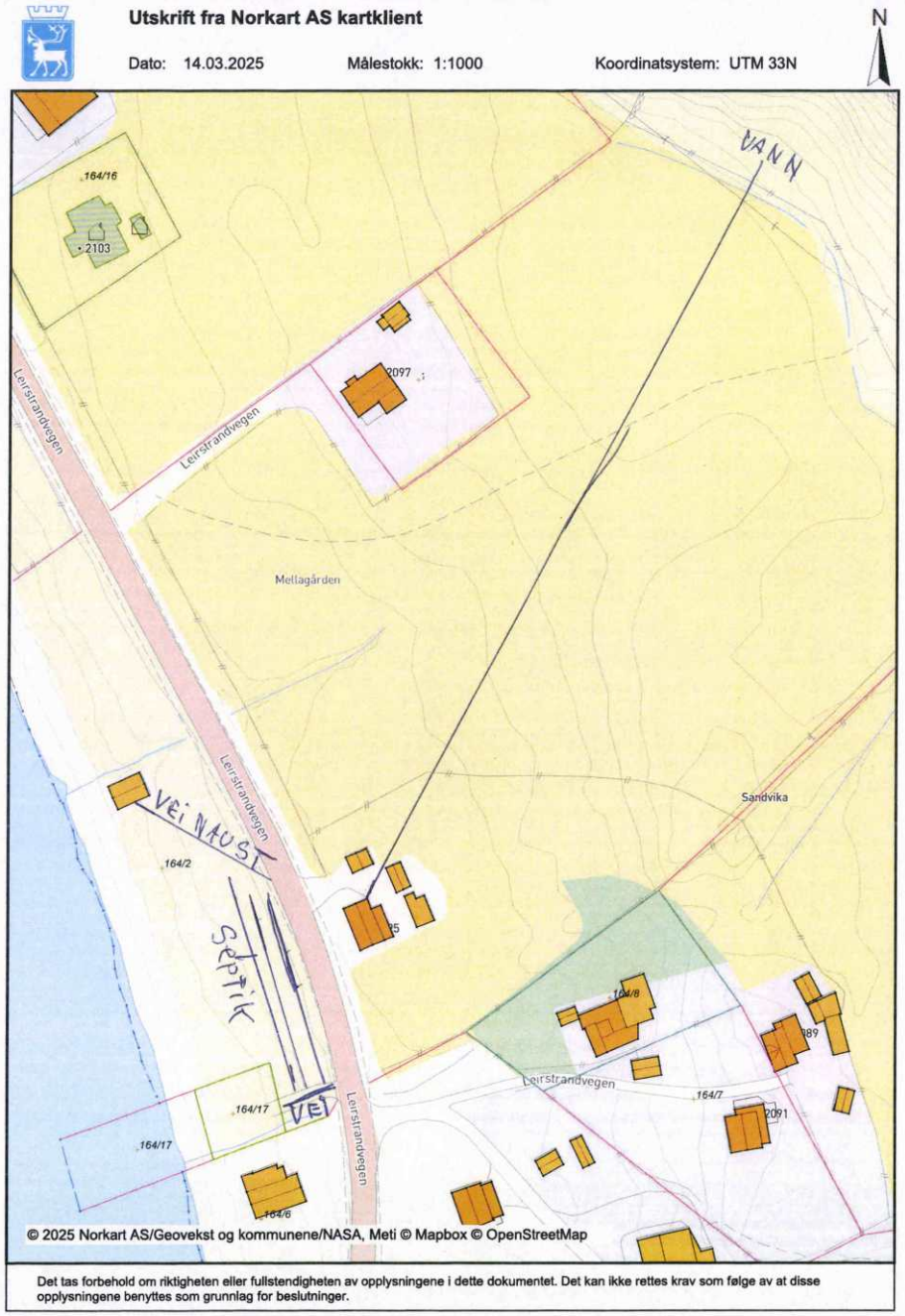
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bodø 14/10-25	Magne Daniel Nilsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenderens navn (rekvirent)
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS

Adresse
Postboks 2043 Vika

Postnr: 0125 | Poststed: Oslo

Fødselsnr /Org nr (må fylles ut): 898783812 | Ref nr: 72426501

Plass for tinglysingstempel

Doknr: 340829 Tinglyst: 21.03.2019
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
1902	Tromsø	164	2	1	

Beskaffenhet [2]: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd
Tomtens areal: 43250.8
Tomteverdi:

Hva skal grunnen brukes til?
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr /Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
091068 [redacted]	Hege Sandvik Moen	1/3
070265 [redacted]	Siw Mette Sandvik	1/3
171172 [redacted]	Nina Rebekka Tolsciner	1/3

3. Til

Fødselsnr /Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
988669598	Raudfjell Vind AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr i henhold til underliggende grunneieravtale

5. Festetid [3]

Antall år: | Regnet fra - dato: Varighet i henhold til underliggende grunneieravtale

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ____ års forfalt festeavgift

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuell vedlegg.
se vedlegg

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
9/2-21	Siw Sandvik	

Hege Sollem
Nina Tolsciner

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-21 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

	Datert
Festekontrakten er i samsvar med	☐ Oppmålingsforretning
Regulering av festeavgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Eventuell justering skjer i henhold til egne bestemmelser i vedlagt grunneieravtale
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Ingen rett til innløsning
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Raudfjell Vind AS (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunikasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	For festeforholdet gjelder vilkår og bestemmelser som er inntatt i egen grunneieravtale vedlagt denne festekontrakten. Vilkårene og bestemmelsene i den vedlagte grunneieravtalen får foran vilkårene i denne festekontrakten ved eventuell motstrid. Partene er enige om at tomtefesteloven ikke kommer til anvendelse for dette festeforholdet.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
9/2-21	Siw Sandvik	

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-21 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

Hege Sollem
Nina Tolsciner

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Bodø 20/2 - 19	
Bortfesters underskrift: Hege Sandvik Moen Nina Tolcsiver	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HEGE SANDVIK MOEN NINA TOLCSIVER
Sted, dato: Oslo 14/3-19	
Festers underskrift:	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Raudfjell Vind AS PETER AALL SIMONSEN
Sted, dato	
Grunneiers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-19 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

164/2 - Gnr. M. S. Jensen MOTTATT THT-bygg 24 SEPT 2015

Bilag nr. 1

AVTALE
OM LEIE AV GRUNN
FOR
UNDERSØKELSER, UTBYGGING OG DRIFT AV
RAUDFJELL VINDKRAFTVERK

MELLOM

NORSK MILJØKRAFT RAUDFJELL AS

OG

GRUNNEIERE

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-19 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

Det er i dag inngått følgende **AVTALE** (heretter benevnt Avtalen) mellom:

(1) Norsk Miljøkraft Raudfjell AS, org.nr 988 669 598, Solstrand, 9020 Tromsdalen

og

(2) Grunneiere som nevnt i Avtalens punkt 2.1 om leie av grunn for bygging og drift av vindkraftverk.

Norsk Miljøkraft Raudfjell AS er heretter benevnt NMKR. NMKR og Grunneierne er i fellesskap benevnt Partene.

1. BAKGRUNN

1.1 NMKR ønsker å foreta undersøkelser, herunder vindmålinger og grunnundersøkelser i utmarka på Grunneierens eiendom, med sikte på etablering av vindkraftverk. Denne avtale regulerer NMKR sin rett til å foreta de nødvendige undersøkelser, samt rett til å leieareal dersom det viser seg at NMKR vil foreta utbygging av vindkraftverk på eiendommene.

1.2 NMKR fikk den 26.05.2015 endelig konsesjon til å bygge og drive vindkraftverk på Raudfjell med en installert effekt på inntil 100 MW

1.3 På denne bakgrunn er det i dag inngått Avtale som regulerer forholdet mellom NMKR og Grunneierne i forbindelse med undersøkelser, utbygging og drift av vindkraftverket.

2. DEFINISJONER

2.1 I denne avtale skal nedenstående begreper ha følgende betydning:

Planområdet:
Det samlede areal NMKR ønsker å disponere for undersøkelser, utbygging og drift av vindkraftverk på Raudfjell, og som NMKR den 26.05.2015 har fått anleggskonsesjon til å bygge og drive elektrisk anlegg.

Grunneieren / Grunneiere:
Eiere av gårds- og bruksnumre innenfor Planområdet som har undertegnet og dermed er part i denne avtale. Grunneierens rettigheter og plikter etter avtalen er ikke personlige, men tilligger og påhviler Grunneierens respektive eiendom som omfattet av Avtalen.

Avtaleområdet:
Den del av Planområdet som eies av Grunneierne.

3. LEIERETT TIL AREALER

3.1 Eiendomsgrensene

3.1.1 Grunneierne bekrefter ved underskrift av Avtalen at Grunneierne er eier av sin eiendom som vist inntegnet i Bilag 1. Bilag 1 er en del av Avtalen.

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-19 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

3.2 Avtaleområdet

3.2.1 Grunneierne stiller Avtaleområdet til disposisjon for undersøkelser, bygging og drift av vindkraftverk for NMKR som inntegnet i Bilag 2 til denne avtale. Bilag 2 vil bli utarbeidet når turbinplasseringene er gjort og endelig koordinatfestet. NMKR har adgang til å endre antall og størrelser på turbiner innenfor den gitte konsesjon. Bilag 2 skal være en del av denne Avtalen, og vil bli utarbeidet etter jordskifterettens avgjørelse, jf annet avsnitt.

Dersom undersøkelsene viser seg at det er grunnlag for utbygging av vindkraftverket, skal NMKR iverksette de nødvendige tiltak for at det blir avholdt jordskifte for fastlegging av grenselinjer innenfor Avtaleområdet. Grunneierne plikter å gi NMKR eller den NMKR utpeker de nødvendige fullmakter/ signaturer for at saken kan bringes inn for jordskifteretten. NMKR skal dekke de kostnader som er nødvendig for at grensene skal bli opptrukket ved jordskifte i første instans. Den enkelte Grunneier må selv bære kostnader til advokatbistand dersom han benytter advokat eller annen bistand til jordskifte i første instans.

Dersom jordskiftedom blir anket dekker Grunneierne selv alle kostnader til ankesaken. Det samme gjelder ved en senere uenighet mellom Grunneiere innenfor Avtaleområdet, som medfører ny jordskiftesak.

NMKR skal ikke være part i en slik tvist om grenser mellom Grunneierne.

3.2.2 Innenfor Avtaleområdet gis NMKR rett til å foreta undersøkelser, herunder vindprøver og grunnprøver med sikte på etablering av vindkraftverk. NMKR gis rett til å anlegge, drive og vedlikeholde vindturbiner, transformator, veier, parkeringsplasser, kraftlinjer, telefonlinjer samt eventuelle andre permanente og midlertidige anlegg som er nødvendig for undersøkelser, utbygging og drift av vindkraftverket. NMKR har rett til nødvendig oppstillingsplass rundt vindturbinene i forbindelse med utbyggingen av vindkraftverket.

3.2.3 Innenfor Avtaleområdet gis NMKR rett til å ta ut og deponere masser og til å ta ut torv for tildekking, begrenset til det behov NMKR får i forbindelse med undersøkelser, bygging, drift og nedlegging av vindkraftverket. Uttak av masser skal begrenses til det som tas ut i forbindelse med bygging av veier og faste innretninger. Uttaksretten av masser omfatter ikke uttak fra egne separate massetak.

3.2.4 Ved utøvelse av leieretten skal NMKR overholde de krav som følger av punktene a) til e) nedenfor.

a) Vindkraftverket skal bygges og drives i henhold til de krav myndighetene setter.

b) Ved drift av vindkraftverket skal det tas tilbørlig hensyn til estetiske forhold, og til Grunneierens sekundære rett til bruk av Avtaleområdet i henhold til punkt 4. Avtaleområdet skal holdes i ryddig stand.

c) Telefon- og kabelanlegg mellom vindturbiner og vindkraftverkets transformatorstasjoner skal fremføres som kabler i grunnen.

d) Massedeponi skal etter bruk arronderes, tildekkes og tilsås tilpasset de naturgitt omgivelser.

e) Vegtraséer og oppstillingsplasser skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Terrenginngrep i forbindelse med turbinfundamenter, oppstillingsplasser, veier og andre områder berørt av anleggsarbeidene, skal settes i stand ved planering, revegetering og annen bearbeiding som er tilpasset terrenget.

f) Sikring av drikkevannskilder skal beskrives i miljø, transport og anleggsplan (MTA) Kontroll av drikke vannet skal tas en gang i måneden og sendes for analyse av Mattilsynet i anleggsperioden, og en gang i halv året i driftsfasen. Resultatet av analysen sendes grunneieren.

g) NMKR arbeider med å se på muligheten for å etablere et vannverk som kan forsyne Sørfjorden og berørte grunneiere på vestsiden av Sørfjorden sammen med Tromsø kommune Vann og Avløp. Ved etablering av vannverk vil det sikre drikkevannsforsyningen til alle berørte grunneiere, og punkt f. vil da falle bort. En slik etablering vil bli beskrevet i MTA.

3.3 Adkomstvei- og internveier

3.3.1 Grunneierne stiller Avtaleområdet til disposisjon for NMKR for bygging, drift og bruk av nødvendig adkomst- og internveier. Når anleggsfasen er over skal adkomstveien holdes stengt med låst bom/ tunnelport.

3.3.2 NMKR skal ha rett til å disponere de masser som tas ut i forbindelse med adkomst- og internveier.

3.3.3 Eventuelt tømmer NMKR må hugge ved bygging av adkomstveien beholdes av Grunneierne.

3.3.4 For utøvelse av leieretten etter dette punkt, gjelder punkt 3.2.4, siste ledd litra a) til e) tilsvarende.

4. GRUNNEIERENS BRUK AV AVTALEOMRÅDET OG ADKOMSTVEIEN

4.1 Grunneierne beholder retten til å utnytte Avtaleområdet til andre formål enn vindkraftverk. Slik annen utnyttelse skal være sekundær i forhold til NMKRs bruk av Avtaleområdet i henhold til punkt 3 i denne Avtale, og skal bare kunne foregå i den grad slik bruk ikke generer NMKRs virksomhet.

4.2 I den grad det ikke generer NMKRs virksomhet, skal Grunneierne også ha rett til å benytte adkomst- og internveier som NMKR anlegger innenfor Avtaleområdet til eget bruk, herunder til motorisert ferdsel for nyttekjøring.

4.3 Før bruk av Avtaleområdet og adkomst- og internveier skal Grunneierne innhente samtykke fra NMKR. Samtykke kan kun nektes ved saklig grunn. Partene er enige om at bruk av adkomstveien til bruk for jakt, fiske og annet friluftsliv anses som saklig grunn for nektelse av bruk.

4.4 Grunneierne skal holde veibommen/tunnelport låst etter bruk. Ved bruk av Avtaleområdet, samt tunnel og veger skjer dette for Grunneiernes egen risiko.

5. INFORMASJONSMØTER

5.1 NMKR skal gi Grunneierne skriftlig informasjon hvor det informeres om forhold knyttet til vindkraftverket som berører Grunneierne en gang årlig. Dersom Grunneierne eller NMKR har

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/3-19 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

behov for å få/gi ytterligere informasjon, kan det avholdes informasjonsmøter i lokalmiljøet. Det skal avholdes 1-2 informasjonsmøter i året i utbyggingsperioden.

6. VEDERLAG FOR LEIE AV GRUNN

6.1 Som vederlag for utnyttelse av Avtaleområdet og grunn til adkomst- og internveier, inklusive erstatning for eventuelle skader og ulemper på Grunneiernes eiendom forøvrig, skal NMKR betale leie basert på det areal som utnyttes og på vindkraftverkets solgte produksjon, etter følgende regler og satser:

6.2 Engangsvederlag:
Den enkelte Grunneier har krav på kr 10.000,- per installert 1 MW på Avtaleområdet til den enkelte Grunneier. En Grunneier har kun rett til å få betaling for installert turbin på den del av Avtaleområdet som Grunneieren er hjemmelshaver til. Vederlaget skal betales innen 60 dager etter montering av hver turbin på Avtaleområdet.

Dersom det ikke blir plassert vindturbiner på eiendommen, gir Grunneieren likevel NMKR rett til å legge nødvendig vei over eiendommen mot en engangserstatning på kr. 2,- pr. m² for veigrunn i utmark. Dette gjelder også veitrase over innmark dersom det er nødvendig for å sikre tilgang til området, samt parkeringsplasser/møteplasser. For innmark betales en engangserstatning på kr. 4 pr. m². Veien avregnes etter en totalbredde på 10 meter inkl. vei, skulder, grøfter, skjæringer og fyllinger. En Grunneier har kun rett til å få betaling for anlagt vei på den del av Avtaleområdet som Grunneieren er hjemmelshaver til.

Vederlaget utbetales innen 60 dager etter påbegynnelse av veganlegget.

6.3 Kraftsalgsavhengig leie:
Den enkelte Grunneier har krav på et årlig vederlag på kr 0,0025 (0,25 øre) per solgt kWh som produseres i Planområdet, dividert på antall turbiner i Planområdet multiplisert med antall turbiner i Avtaleområdet plassert hos den enkelte Grunneier. Betaling skal skje etterskuddsvis for et kalenderår ad gangen, med forfall 60 dager etter kalenderårets utløp. I forbindelse med den årlige utbetalingen kan Grunneieren kreve å få kraftsalget for det angjeldende år revisorbekreftet innen 60 dager etter kalenderårets utløp. Grunneieren forplikter seg til å holde slike opplysninger hemmelig.

6.4 Grunnlaget for beregning av det årlige vederlaget (0,25 øre ved første års produksjon), reguleres opp med 100 % av årsveksten i SSBs konsumprisindeks som publiseres den 10. januar hvert år, første gang den første i måneden før kraftproduksjon igangsettes.

Dersom vindkraftverket eksempelvis starter med kraftproduksjon i 2014, skal vederlaget til den enkelte Grunneier for 2014 være 0,25 øre per solgt kWh som produseres i Planområdet, dividert på antall turbiner i Planområdet, multiplisert med antall turbiner som er plassert hos den enkelte Grunneier i Avtaleområdet. Vederlaget for 2014 reguleres opp med 100% av årsveksten i SSBs konsumprisindeks som publiseres den 10. januar 2014.

6.5 Grunneierne er enig om at turbinene som er plassert i henhold til Bilag 2 er avgjørende for hvordan vederlaget etter punkt 6.2 og punkt 6.3 skal beregnes. Videre er Partene enige om at vederlaget skal beregnes ut fra hvilken eiendom turbinenes grunnfundament er plassert på, og ikke omfanget av vingespenn. Dersom en turbin er plassert på mer enn en grunneiendom, skal vederlaget fordeles forholdsmessig etter fysisk plassering av fundamentet for turbinen på grunneiendommen.

6.6 Dersom det senere blir foretatt en grensejustering etter avtale mellom Grunneierne, eller ved rettslig rettskraftig avgjørelse, plikter Grunneierne å informere NMKR om dette forhold. NMKR plikter da å justere fremtidig vederlag i henhold til Avtalens 6.3 etter de nye grensene. NMKR plikter ikke å justere utbetalt vederlag i henhold til Avtalens 6.2 og 6.3 etter de nye grensene.

7. VARIGHET

7.1 Denne Avtalen trer i kraft når den er undertegnet av Partene.

7.2 Med mindre avtalen blir forlenget i henhold til punkt 8.1 varer den til utløpet av anleggskonsesjonstiden som gis for 25 år ved idriftsettelse av vindkraftanlegget fra NVE. Med idriftsettelse av vindkraftverket menes når vindkraftverket er fullført og satt i drift. Den totale leietiden begrenses til 100 år fra og med første idriftsettelse periode.

8. FORLENGELSE

8.1 NMKR har rett til å få Avtalen forlenget med 25 år av gangen etter utløp av hver konsesjonsperiode, forutsatt at det gis nødvendige offentlige tillatelser til fortsatt drift av vindkraftverket. Partene har rett til gjensidig forhandling om forlengelse av avtalen etter 90 år.

8.2 Ved forlengelse som nevnt i Avtalens punkt 8.1 har begge Parter adgang til å reforhandle om vederlaget som nevnt i Avtalens punkt 6.3 og 6.4. Varsel om slik reforhandling skal fremsettes senest 2 år før utløp av Avtalen som nevnt i Avtalens punkt 7.2. Dersom Partene ikke kommer til enighet om vederlaget skal tvisten avgjøres som nevnt i Avtalens punkt 16.

9. OVERDRAGELSE

9.1 NMKR har rett til helt eller delvis å overdra sine rettigheter og plikter etter denne Avtale.

9.2 Grunneierens rettigheter og plikter etter Avtalen følger eiendommen til den enkelte Grunneier.

10. PANTSETTELSE

10.1 NMKR har rett til å pantsette leieretten etter Avtalen som kun gjelder for vindkraftformål. Panthaver har også rett til å overdra Avtalen ved tiltredelse av pantet.

10.2 NMKR sine rettigheter etter Avtalen kan også pantsettes som en rettighet tilhørende et eget gårds og bruksnummer samt festenummer til eiendommens vindkraftområde NMKR skal eie.

10.3 Vedlagte festeavtale omfattes ikke av tomtefesteloven da fester og grunneiere ikke anser hovedformålet med festekontrakten å være "leige av grunn til hus". Hovedformålet med avtalen er anlegg til vindkraftverk.

11. OPPSIGELSE

11.1 NMKR har ensidig til enhver tid rett til å si opp avtalen med ett års varsel ved opphør av driften av vindkraftverket. Oppsigelsen skal være skriftlig.

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15/7-19 Caroline Waller
Caroline Waller
Advokat / Senior Lawyer

12 AVVIKLING AV LEIEFORHOLDET

12.1 Ved leieforholdets opphør skal NMKR fjerne anlegg og innretninger og foreta tildekking og eventuelt tilsåing av terrenginngrep. Under enhver omstendighet må slik fjerning/tildekking skje dersom myndighetene krever dette. NMKR skal før oppstart fremlegge finansiell garanti på kroner 4 000 000 (firemillionerkroner), for å sikre midler til fjerning av anlegg, tildekking, tilsåing mv etter avsluttet drift.

12.2 NMKR har rett til å fjerne anlegg og innretninger selv om dette ikke blir krevd av Grunneieren.

12.3 Arealet og adkomstveien skal etterlates fri for avfall og gjenstander som skriver seg fra driften av vindkraftverket.

12.4 Alle veier, vann og avløpsanlegg tilfaller Grunneieren uten vederlag ved Avtalens opphør.

13. MYNDIGHETENES BESTEMMELSER

13.1 Denne avtalen gjelder så langt den ikke kommer i strid med konsesjonsmyndighetenes bestemmelser eller gjeldende reguleringsplan.

14. TINGLYSING

14.1 Grunneierne samtykker i at prinisppene i denne Avtalen kan tinglyses på gårds- og bruksnummer som omfattes av Avtalen. Grunneierne samtykker i at det skal foretas en kartfesting av det leide areal i henhold til delingslovens § 2-1. Kostnadene med tinglysing og kostnader til eventuelle nødvendige kartforretninger og fradelinger dekkes av NMKR. Grunneierne samtykker i at NMKR kan innhente delingssamtykke i henhold til plan- og bygningsloven og lov om eiendomsregistrering eller jordskiftelova med nødvendig kartforretninger/oppmålingsforretninger. Grunneierne samtykker i at Nord-Troms Jordskifterett identifiserer det festede areal i henhold til denne avtale, og at jordskifteretten eventuelt kommunen tildeler festenummerene. Det skal inngås en egen avtale om om rett til leie av grunn som skal tinglyses på gård- og bruksnummer som omfattes av Avtalen. Denne forenklede avtalen skal inneholde gårds- og bruksnummer, samt rubrikk for utfylling av festenummer som advokaten til grunneierne eller NMKR kan fylle inn festenummeret når det er tildelt slik at den forenklede avtalen kan tinglyses på det kartfestede/oppmålte areal med festenummer.

14.2 Grunneierne samtykker i at Avtalen kan tinglyses gjennom en forenklet avtale som nevnt i punkt 14.1 slik at NMKR får pantsatt eiendommen som nevnt i Avtalens punkt 10.

14.3 Når endelig turbinkoordinater, veier og parkeringsplasser er opptrukket, og det viser seg at en Grunneiers gårds- og bruksnummer og festenummerikke vil være berørt av vindkraftutbyggingen, plikter NMKR å utstede en bekreftelse for at den tinglyste Avtalen er falt bort, slik at Avtalen kan slettes fra Grunnboken.

15. EIENDOMSRETTEN TIL VINDKRAFTVERKET

15.1 Grunneierne har ingen form for eiendomsrettigheter i Vindkraftverket, herunder alle anlegg som er i tilknytning til Vindkraftverket, og Grunneierne kan således ikke foreta noen rettslige beføyelse over Vindkraftverket, herunder salg, pantsettelse ol.

15.2 Grunneierne erkjenner at vindturbinene og annet anlegg som er ført opp av NMKR er NMKRs eiendom. Grunneierne kan således ikke foreta noen rettslige beføyelse over vindturbinene med tilhørende anlegg.

16. TVISTER

16.1 Oppstår det tvist om forståelsen av denne Avtale eller forhold som springer ut av Avtalen, skal tvist løses ved eiendommens verneting, som er Nord-Troms tingrett.

17. OMKOSTNINGER

17.1 Kostnader til opprettelse og gjennomføringen av nærværende Avtale bæres av NMKR.

* * * * *

Avtale om rettigheter for luftledningsanlegg: 132kV Håkøybotn - Brensholmen

Doknr: 345967 Tinglyst: 27.03.2025
STATENS KARTVERK

AVTALE

vedrørende

righeter for **Luftledningsanlegg**

(heretter kalt Avtalen)

inngått mellom:

Arva AS org.nr. 979 151 950

(heretter kalt Nettselskapet)

og

TOLCSINER NINA REBEKKA
MOEN HEGE SANDVIK
SANDVIK SIW METTE

(heretter kalt Grunneier)

(i felleskap kalt Partene)

knyttet til eiendom 164/2 i TROMSØ kommune

(heretter kalt Eiendommen)

Avtalen er utdypet i Veileder til Grunneieravtale Luftledningsanlegg av

[https://arva.no/Nettbibliotek/Bibliotek]

Arva

0. Bakgrunn

Nettselskapet har en 132 kV kraftlinje som går fra Håkøybotn til Brensholmen.

I forbindelse med etableringen av denne kraftlinja erverva Nettselskapet en stetsevarig (tidsuavgrenset) rett til å ha et luftledningsanlegg på aktuell eiendom.

Rettigheten knytter seg til et belte på 18 meter langs Luftledningsanlegget (klausuleringsbeltet). Nettselskapet ønsker å utvide klausuleringsbeltet for hele kraftlinja, herunder på Eiendommen, slik at klausuleringsbeltet utvides fra 18 meter til 28 meter. Partene har i denne forbindelse inngått denne avtale for å fastsette rettighetene og pliktene mellom partene.

Herværende avtale gir Nettselskapet utvidede rettigheter i forhold til det etablerte rettsforhold mellom partene. Nettselskapets rettigheter etter det etablerte rettsforhold som ikke blir berørt av denne avtale, vil fremdeles bestå.

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier har gitt Nettselskapet rett til å etablere og ha stetsevarig (tidsuavgrenset) et Luftledningsanlegg over og på Eiendommen. Med Luftledningsanlegg menes elektriske luftledninger med tilhørende installasjoner.

Luftledningsanlegget er etablert.

Herværende avtale gir Nettselskapet rett til å foreta fremtidig fornying av Luftledningsanlegget, og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne avtalen. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Luftledningsanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Luftledningsanlegget:

- Trasélengde ca.: 186 meter

c. Behandling av dyrket mark og smittevern

Nettselskapet skal håndtere dyrket mark slik at kvaliteten ikke forringes og at smitte ikke oppstår. Matjordlaget skal ikke fjernes eller påføres når værforholdene ikke tillater det. Forringelse som oppstår, skal erstattes etter punkt 1 i.

d. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Luftledningsanlegget. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Adkomst skal i begge tilfeller skje i henhold til vedlagt kart.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel/adkomst over dyrket mark og beite skal utføres skånsomt og om mulig legges utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Nettselskapets transport og ferdsel, er Nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er Nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er Grunneier ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nettselskapet erverver rett til å benytte.

Nettselskapet har rett til å utbedre eksisterende veier for Nettselskapets regning.

Erstatning for Nettselskapets bruk av eksisterende veier fremgår under punkt 3. Godtgjørelse for bruk av eventuelle fremtidige nye veier avtales særskilt.

Dersom Nettselskapet skal bygge nye veier, må dette avtales særskilt.

e. Ryddebelte og sikringshogst

Nettselskapet har rett til å ha et 28 meter bredt ryddebelte langs Luftledningsanlegget, 14 meter målt horisontalt ut til hver side fra ledningens senterlinje. Innenfor ryddebeltet har Nettselskapet rett til å felle trær, samt kappe greiner, vekster og lignende, i den grad dette etter Nettselskapets oppfatning er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede.

Arbeid som nevnt i forrige avsnitt skal utføres skogbruksmessig forsvarlig, og i tråd med til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og sertifiseringsordninger. Nedfelt virke og hogstavfall skal ikke stenge for veier og stier, eller legges igjen i vann, elver, bekker eller grøfter.

Med mindre noe annet avtales foretar Nettselskapet førstegangshogst og beholder økonomisk drivverdig virke mot erstatning. Under utdriften har Nettselskapet rett til bruk av de lunneplasser for tømmer som normalt benyttes til skogsdrift. Ved utdrift over tredjemanns eiendom er Nettselskapet ansvarlig for innhenting av de nødvendige tillatelser.

Nettselskapet har rett til å utføre sikringshogst utenfor ryddebeltet, ved å felle trær som kan medføre risiko for Luftledningsanleggets sikkerhet, eller medføre ulempe for driften av Luftledningsanlegget. Sikringshogst skal skje sporadisk, og ikke være en permanent utvidelse av ryddebeltet. Der sikringshogst foretas, skal Grunneiers økonomiske nettotap erstattes, herunder venteverdi.

f. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg, innretninger eller lignende nærmere Luftledningsanlegget enn 14 meter, målt horisontalt og vinkelrett fra Luftledningsanleggets senterlinje, til nærmeste punkt på bygget.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Luftledningsanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at riktig avstand kan bli påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt. Dette gjelder ikke bygning, innretning eller lignende som er oppført uten Grunneiers samtykke. Grunneier er likevel ansvarlig dersom oppføringen har skjedd av tredjepart som Grunneier er rettslig ansvarlig for, med mindre det er klart at oppføringen har funnet sted i strid med Grunneiers instrukser/oppdrag.

g. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst, eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

h. Fjerning av Luftledningsanlegget

Luftledningsanlegg som ikke er i bruk, skal enten fjernes eller vedlikeholdes etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Nettselskapet dekker alle kostnader ved vedlikehold og fjerning.

i. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved første gangs etablering av Luftledningsanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a og e ovenfor.

Felles sluttbefaring skal skje uten ugrunnet opphold og normalt innen én måned etter anleggsarbeidets avslutning med mindre annet er avtalt. Ved uenighet kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering, hvor kostnaden dekkes av Nettselskapet. Dersom Nettselskapet ikke oppfyller istandsettingsplikten etter denne bestemmelsen, kan Grunneier innhente uavhengig faglig vurdering på Nettselskapets regning for å fastsette tapet. Grunneier har krav på økonomisk erstatning i henhold til de alminnelige erstatningsrettslige regler.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen (eksempelvis avlingstap), skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet i henhold til punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med dette punktet.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Luftledningsanlegget oppføres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Luftledningsanlegget. Eksempler på dette kan være trefelling, sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging og lignende. Det samme gjelder arbeid med anleggsmaskiner eller redskaper med stor rekkevidde nærmere Luftledningsanlegget enn 30 meter, og som kan medføre fare.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes. Nettselskapet dekker egne kostnader, samt Grunneiers nødvendige merkostnader i forbindelse med gjennomføring av anviste sikkerhetstiltak dersom tiltaket gjøres innenfor rammen av ordinær landbruksdrift.

Ved manglende overholdelse av de frister som nevnt i avsnittet over ilegges Nettselskapet dagbot på kr G/400 frem til Grunneier gis skriftlig tilbakemelding

c. Skade på Luftledningsanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Luftledningsanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Dersom sikkerhetsanvisningene anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, kan Nettselskapet kun kreve erstatning dersom Grunneier for øvrig har opptrådt grovt uaktsomt.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Erstatning for tømmer i dagens bestand	kr	0
Produksjonstap ved hogst yngre skog	kr	0
Grunnverdi	kr	0
Sum engangserstatning	kr	0

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysning foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Luftledningsanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Tillegg til pkt 1.e Ryddebelte og sikringshogst: Der Nettselskapet mener at det foreligger en større risiko for vindfall og vindbrekk har Nettselskapet også rett til å foreta såkalt tresikker hogst på linjestrekket over eiendommen. Tresikker hogst innebærer fjerning av alle trær som kan nå anlegget ved fall de nærmeste 10-15 år. Ved slik tresikker hogst skal grunneiers økonomiske nettotap erstattes.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

Nettselskapet samtykker i at heftelsen ikke skal medfølge på fremtidig fradelte parseller fra Eiendommen såfremt disse ikke fysisk har geometri som er berørt av rettigheten.

Dersom heftelser som ikke berører fradelt parsell likevel medfølger, skal Nettselskapet uten ugrunnet opphold sørge for sletting. Ved permanent fjerning av Luftledningsanlegget, har Nettselskapet plikt til å sørge for at tinglyst rettighet slettes fra matrikkelenheter den hefter i.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1:	Kart datert 28.12.2022 med inntegnet luftledningsanlegg: 1 stk
Vedlegg 2:	Kart datert som viser adkomst: 0 stk
Vedlegg 3:	Erstatningsberegning
Vedlegg 4:	Begrepsforklaringer

Denne avtalen er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett eksemplar.

Kr.sund 14/2-25
Sted/dato:

Reidun Torsen
for Nettselskapet Arva AS
adm.direktør

Nina E Tolcsiner
Grunneier (sign.)

TOLCSINER NINA REBEKKA
Grunneier

17.11 72 [redacted]
Fødselsnr. (11 siffer) – for privatpersoner
Org.nr. (9 siffer) – for bedrifter

6365 05. [redacted]
Kontonr. for utbetaling av erstatning

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1:	Kart datert 28.12.2022 med inntegnet luftledningsanlegg: 1 stk
Vedlegg 2:	Kart datert I/A som viser adkomst: 0 stk
Vedlegg 3:	Erstatningsberegning
Vedlegg 4:	Begrepsforklaringer

Denne avtalen er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett eksemplar.

Bodø 7/5-23
Sted/dato:

Reidun Trondsen
for Nettselskapet Arva AS
adm.direktør

Hege S Moen
Grunneier (sign.)

MOEN HEGE SANDVIK
Grunneier

091068 [redacted]
Fødselsnr. (11 siffer) – for privatpersoner
Org.nr. (9 siffer) – for bedrifter

1214 01 [redacted]
Kontonr. for utbetaling av erstatning

Side 7 av 7

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1:	Kart datert 28.12.2022 med inntegnet luftledningsanlegg: 1 stk
Vedlegg 2:	Kart datert I/A som viser adkomst: 0 stk
Vedlegg 3:	Erstatningsberegning
Vedlegg 4:	Begrepsforklaringer

Denne avtalen er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett eksemplar.

Bodø 7/5 23
Sted/dato:

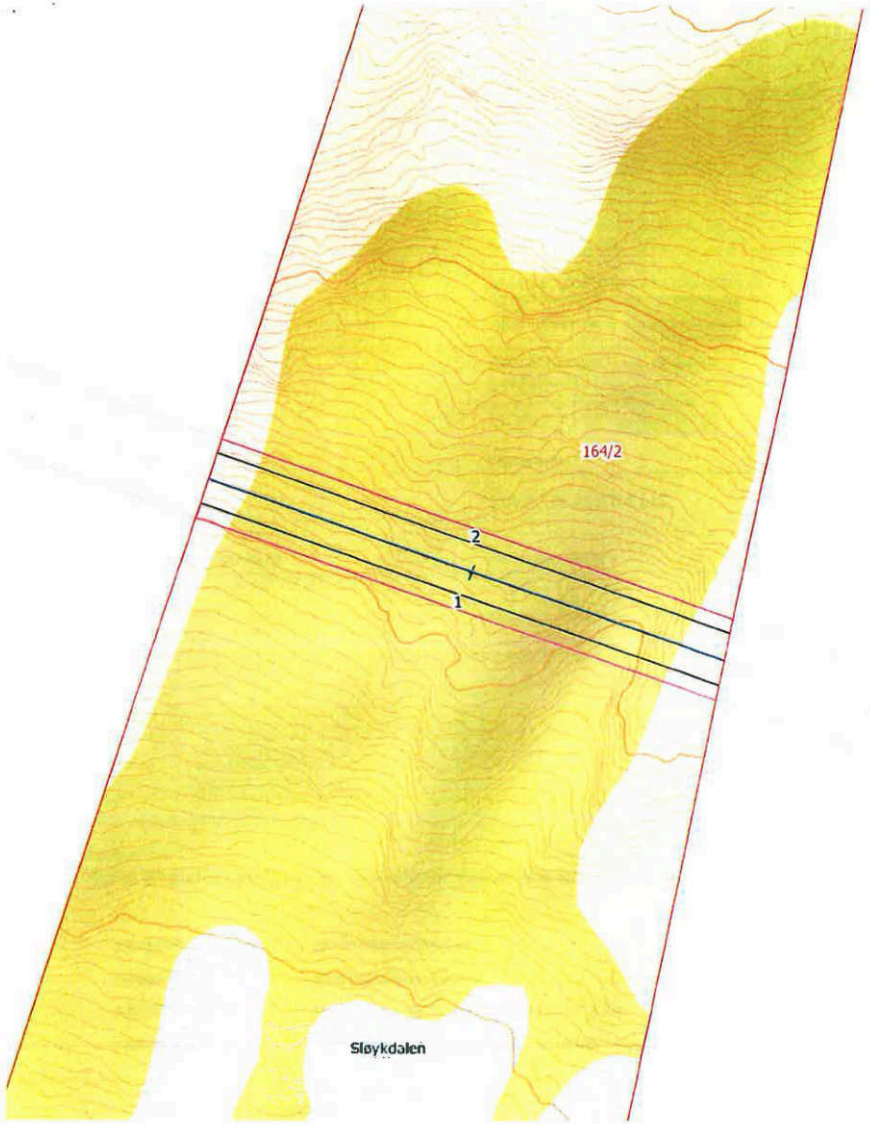
Reidun Trondsen
for Nettselskapet Arva AS
adm.direktør

Siw Mette Sandvik
Grunneier (sign.)

SANDVIK SIW METTE
Grunneier

070265 [redacted]
Fødselsnr. (11 siffer) – for privatpersoner
Org.nr. (9 siffer) – for bedrifter

1214 01 [redacted]
Kontonr. for utbetaling av erstatning



Arva

132kV luftledningsanlegg:
Håkøybotn-Brensholmen

Matrikkelnr: 5401/164/2

1:1500

Tromsø kommune

1/1 Eiendomsgrense m.Gnr/Bnr
1 Erstatningsareal m.bestandsnr
Klausuleringsbelte (28m)
Senter høyspentlinje

NETTSKOG

Eiendomsgrensene er ikke juridisk bindende.

28.12.2021

NETTSKOG

24.03.2023

Gnr / Bnr: 164/2
Kommune: Tromsø

Bestand	G %	F %	L %	Alder	Totalt areal, daa	Produktivt skogareal, daa	Totalt stående volum, m3	Bonitet	Erstatning for tømmer i dagens bestand	Produksjonstap ved hogst yngre skog	Merknader
1	0	0	0	0	0,93	0	0	-	kr 0	kr 0	Skrapskog
2	0	0	0	0	0,92	0	0	-	kr 0	kr 0	Skrapskog
Sum:					1,86	0,00	0,0		kr 0	kr 0	

0,00 daa

Grunnverdi: kr 0

Sum erstatning: kr 0

Verdiberegning av skog

- definisjoner og forklaringer

Bestand
et skogareal som er noenlunde ensartet med hensyn på vekstforhold, treslagsfordeling og alder på skogen.

Alder
skogens alder i brysthøyde (1,3 m over bakken).

Totalt areal
totalt areal innenfor skogsryddebeltet

Produktivt areal
andel av totalareal som er produktivt i skogsammenheng.

Bonitet
angir markens bonitet i H40-systemet og er et uttrykk for markas evne til å produsere trevirke når den er bestokket med et treslag som passer for vekstforholdene på vedkommende sted. Boniteten i H40-systemet angis ved trærnes overhøyde i gjennomsnittshøyden av de ti trærne per dekar som har størst diameter) ved 40-års alder i brysthøyde.

Erstatning for tømmer i dagens bestand (slakteverdi)
tømmerets brutto salgsverdi minus normale driftskostnader (hogst og fremkjøring til bilveg). For tømmerpriser er det lagt til grunn et påregnelig nivå ved ordinær omsetning i regionen. For driftskostnader er det lagt til grunn et nivå som anses som påregnelig i det aktuelle driftsområdet.

Produksjonstap ved hogst yngre skog (bestokningens venteverditap)
er tapet skogeier påføres ved at det hogges skog som ikke er hogstmoden. Det samme som venteverdi, fratrukket slakteverdi og grunnverdi.

Grunnverdi (erstatning for tap av fremtidig skogproduksjon)
er bruksverdien av snau skogsmark. Selv om netteier ikke overtar eiendomsretten til skogryddebeltet, så vil ikke grunneier kunne produsere skog på arealet. Det kompenseres derfor for tapt mulighet til fremtidig skogproduksjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/345967/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-11 10:29

Tromsø kommune
Vann og avløp

Gerd M Sandvik Jensen
Østavinden 14

9015 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	16/2349 /25903/16-M53	Rune Dreyer-Olsen **Telefon:** 77 79 14 73	30.04.2016

SVAR - 164/2, 164/3 OG 164/8 - FERDIGMELDING - GODKJENT AVLØPSANLEGG FOR EIENDOMMEN

Vann og avløp har mottatt tilfredsstillende dokumentasjon på at avløpsrenseanlegget er utført i henhold til gitte utslippstillatelse datert **04.04.2016**.

Avløpsrenseanlegget er nå tegnet inn i kommunens digitale kartverk på bakgrunn av innlevert VA-ferdigmelding. Vennligst ta vare på dokumentene, dette er verdipapirer som skal følge eiendommen.

Dokumentene returneres til hjemmelshaver.

Generelle opplysninger

Kommunen er forurensningsmyndighet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 12 følges. Tilsyn av anlegget vil bli varslet på forhånd.

Forurensningsmyndigheten har rett til og plikter å utføre tilsyn med avløpsanleggene. Tilsynet vil være risikobasert og vil minst omfatte kontroll av anleggenes ytelse og kontroll av kvalitet på utført service og vedlikehold.

Kommunen har sanksjonsmulighet dersom anleggets ytelse ikke er tilfredsstillende, samt om service/vedlikehold er mangelfull, jf. forurensningsloven.

Den som har fått utslippstillatelse er ansvarlig for at virksomheten/anlegget vedlikeholdes og drives slik at utslippet til enhver tid er i samsvar med kravene i, og gjeldende forskrifter.

Med vennlig hilsen

Rune Dreyer-Olsen
saksbehandler

Kopi til: Anita Johanne Olsen, Leirstrandvegen 2085 – 9106 STRAUMSBUKTA
Olav Laurin Øvergård, Tønsvikvegen 756 – 9022 KROKELVDALEN
Einar Ingebrigtsen, Leirstrandvegen 1483 – 9106 STRAUMSBUKTA

Besøksadresse: Skippergata 35/39, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 2513, 9272 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: va.kundeservice@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: 940 101 808
tromso.kommune.no

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-164/2/0

Bruksnavn	SANDVIK	Beregnet areal	2 041.1
Etablert dato	24.09.1860	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.55	Antall teiger	2
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
SIW METTE SANDVIK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
NINA REBEKKA TOLCSINER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
HEGE SANDVIK MOEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	03.07.2025	25.08.2025	25/00930	
OP - Oppmålingsforretning	03.07.2025	25.08.2025	25/00930	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
TJ - Tilkobling jordskiftesak	20.12.2018	20.12.2018	18/8966	
TJ - Tilkobling jordskiftesak	29.11.2018	29.11.2018	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	17.01.2019	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	17.01.2019	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	17.01.2019	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	17.01.2019	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	29.11.2018	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	29.11.2018	18/8966	
JS - Jordskifte	29.10.2018	29.11.2018	18/8966	
AF - Annen forretningstype	12.03.2012	05.06.2012		
DL - Kart- og delingsforretning	13.08.2004		M032041	
DL - Kart- og delingsforretning	30.07.1971			
SK - Skylddeling	24.09.1860			

JS - Jordskifte
JS - Jordskifte

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20109 - Gravfelt	AUT - Automatisk fredet	16.01.2010	67703

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 974.1	
☐	☐	☐	☐	☐		67.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190775097	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk
190775100	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk
190775119	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190775127	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-164/2/0

Bygning 190775097: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.11.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Bygning 190775100: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	90.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	90.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1860	22.08.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	50.0	0.0	50.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 190775119: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		23.11.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Bygning 190775127: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.11.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Leirstrandvegen	2095		9106 STRAUMSBUKTA

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 164 / 2 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	LNFRA_	LNRF - tiltak for stedbunden næring

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

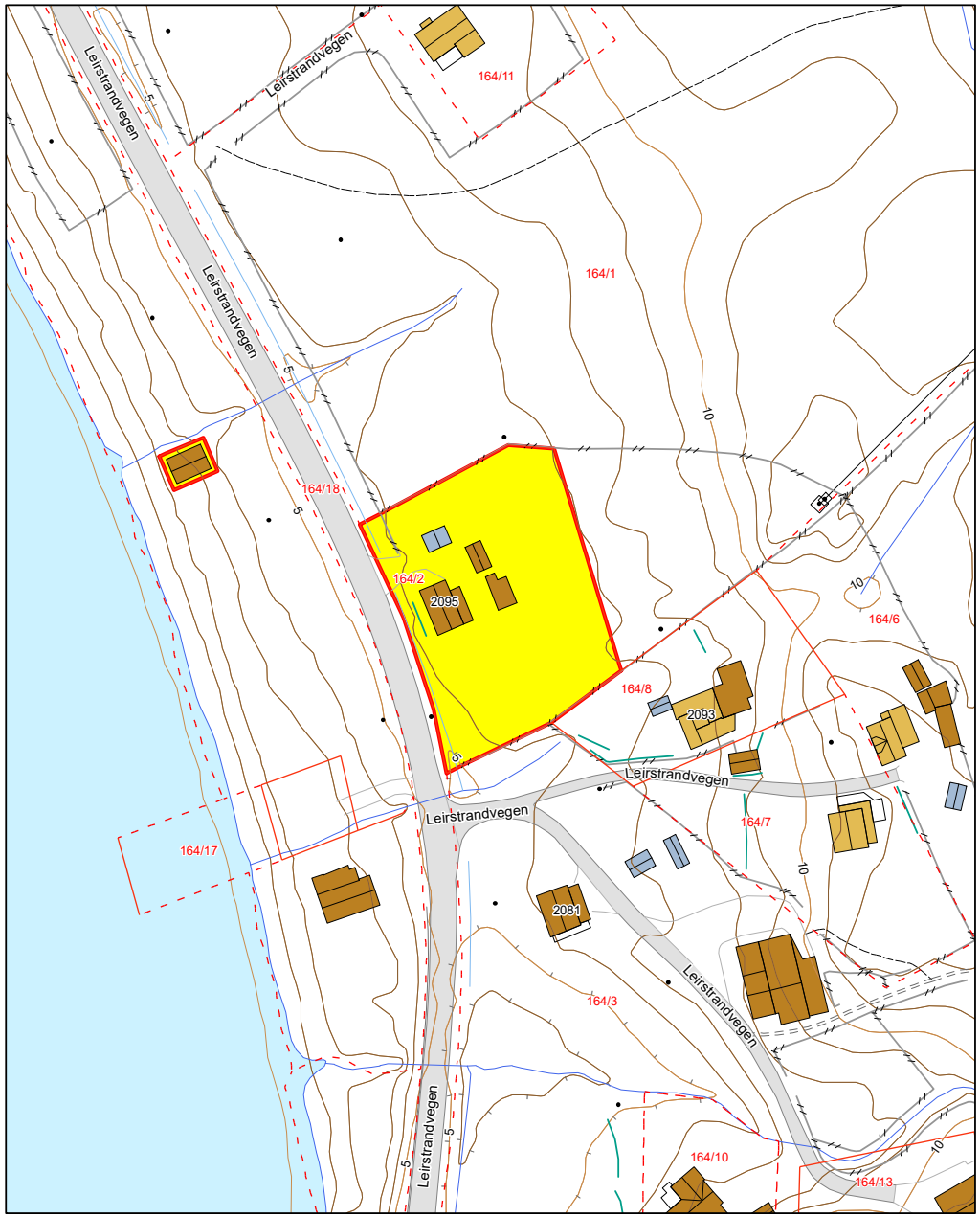
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2041 m□ Dato: 2025-10-13

N



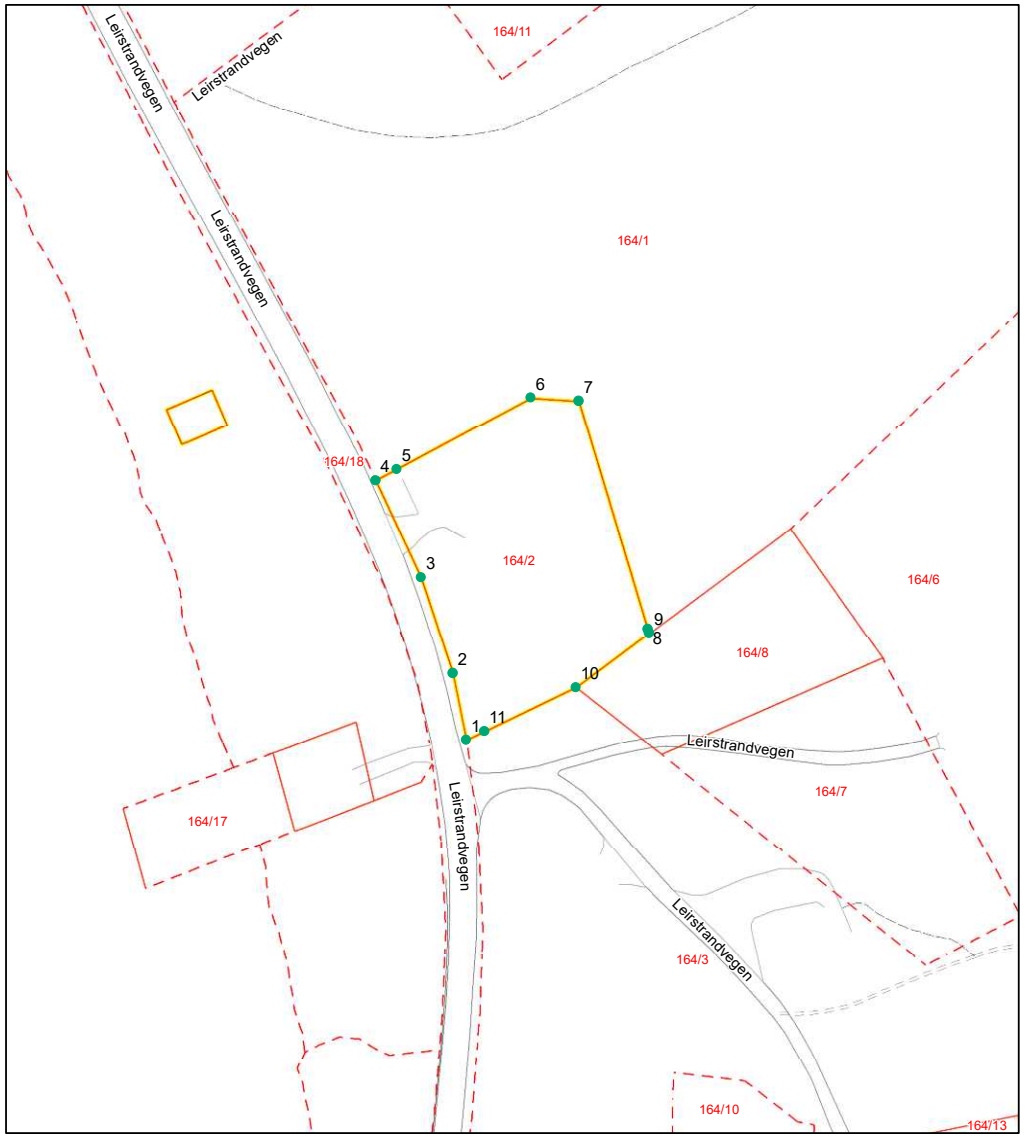
Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2041 m□ Dato: 2025-10-13

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1974.1		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7716616.66	623094.81	Ikke spesifisert	12.77	Umerket		Beregnet	10	0
2	7716629.18	623092.27	Ikke spesifisert	18.88	Umerket		Beregnet	10	0
3	7716647.1	623086.32	Ikke spesifisert	20	Umerket		Beregnet	10	0
4	7716665.19	623077.79	Ikke spesifisert	4.48	Umerket		Beregnet	10	0
5	7716667.3	623081.75	Jord	28.49	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	7716680.68	623106.89	Jord	9.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	7716680.05	623115.88	Jord	44.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7716637.37	623128.86	Jord	0.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	7716636.65	623129.08	Ikke spesifisert	17.06	Umerket		Beregnet	10	0
10	7716626.52	623115.36	Jord	19.03	Rør		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
11	7716618.29	623098.2	Jord	3.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart

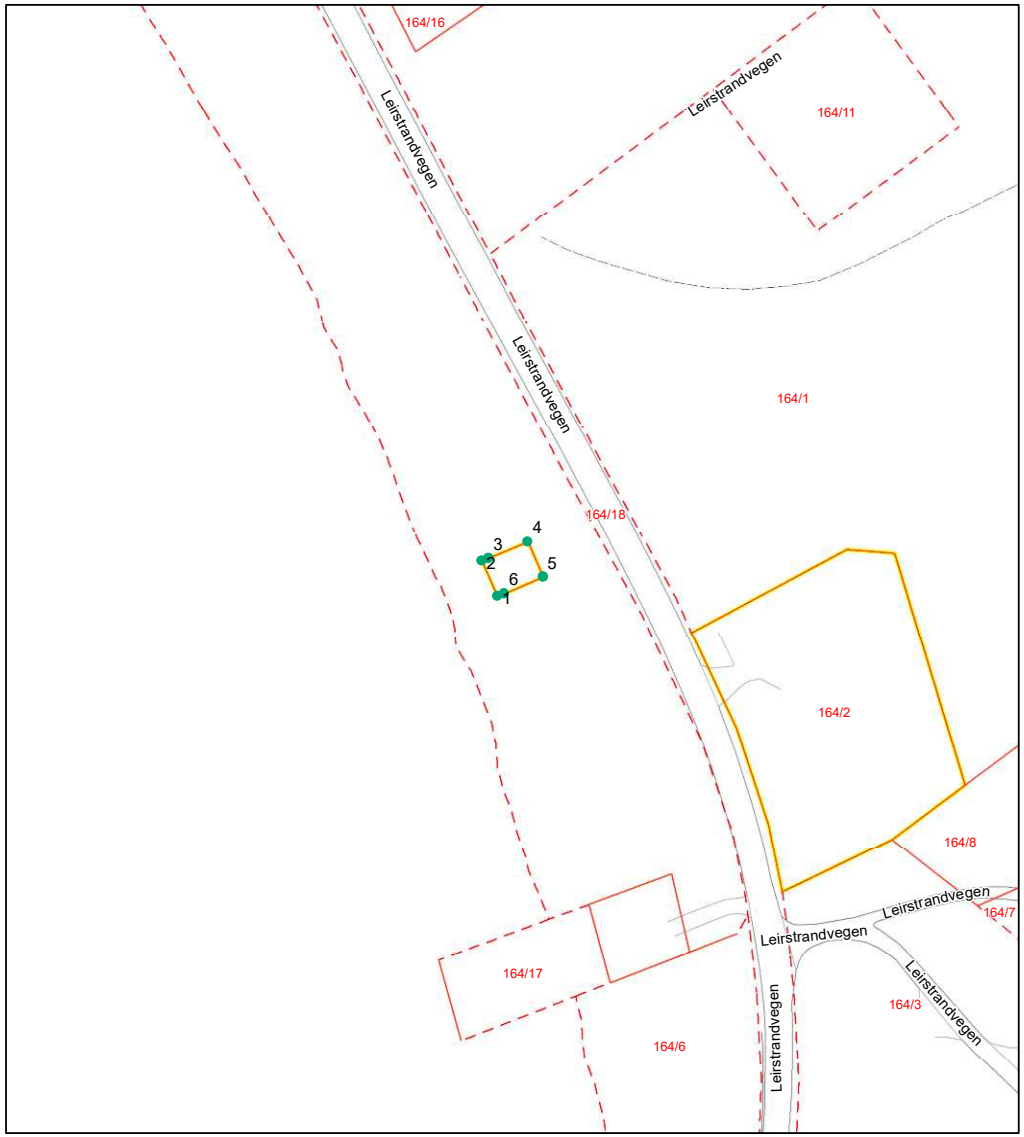
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2041 m□ Dato: 2025-10-13

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
67.0		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7716671.95	623041.39	Ikke spesifisert	7.22	Umerket		Beregnet	10	0
2	7716678.55	623038.5	Ikke spesifisert	1.37	Umerket		Beregnet	10	0
3	7716679.09	623039.76	Jord	7.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	7716682.18	623047.08	Ikke spesifisert	7.17	Umerket		Beregnet	10	0
5	7716675.6	623049.95	Ikke spesifisert	7.89	Umerket		Beregnet	10	0
6	7716672.5	623042.7	Jord	1.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

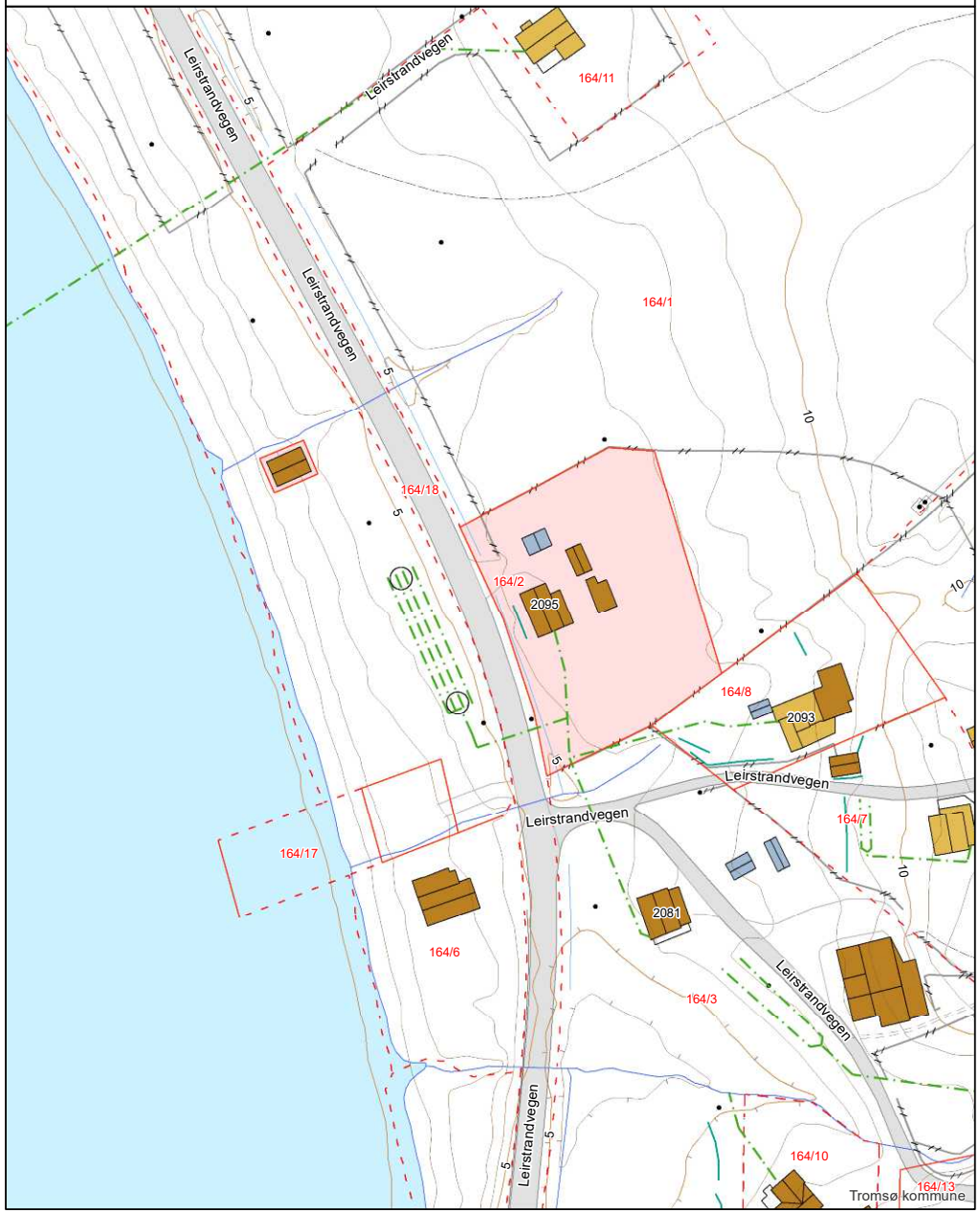
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2041 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-13

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0

Målestokk:	1:1,000	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	2041 m□	Dato:	2025-10-13

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

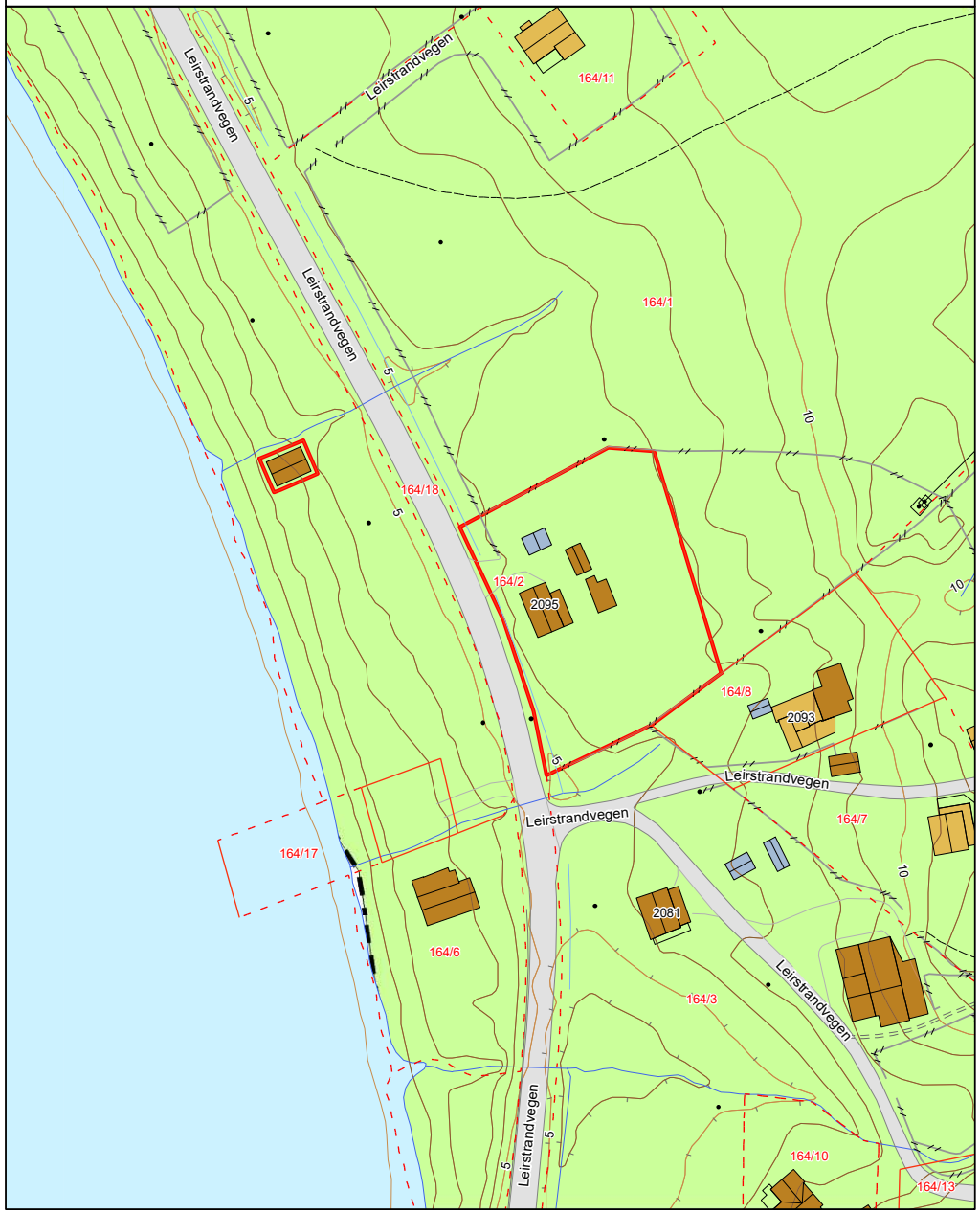
Adresse: Leirstrandvegen 2095, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 164/2/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted

Vegflate

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

LEIRSTRANDVEGEN 2095

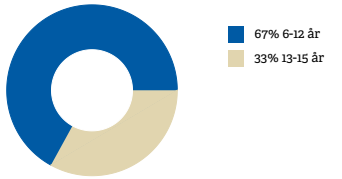
OFFENTLIG TRANSPORT

Sandvik Kvaløya Linje 420	**0 min** 0 km
Tromsø lufthavn Langnes	**56 min**

SKOLER

Brensholmen skole (1-10 kl.) 55 elever, 6 klasser	**11 min** 10.2 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**49 min** 46.5 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**1 t 1 min** 56.5 km

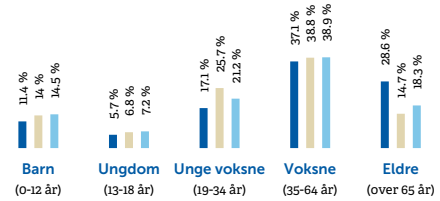
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**40%**	**54%**
Separert	**28%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Greipstad	27	21
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sommarøy barnehage (1-5 år) 20 barn	**19 min** 15.9 km
Straumsbukta barnehage (1-5 år) 16 barn	**21 min** 21.1 km
Kattfjord barnehage (1-5 år) 8 barn	**28 min** 25.5 km

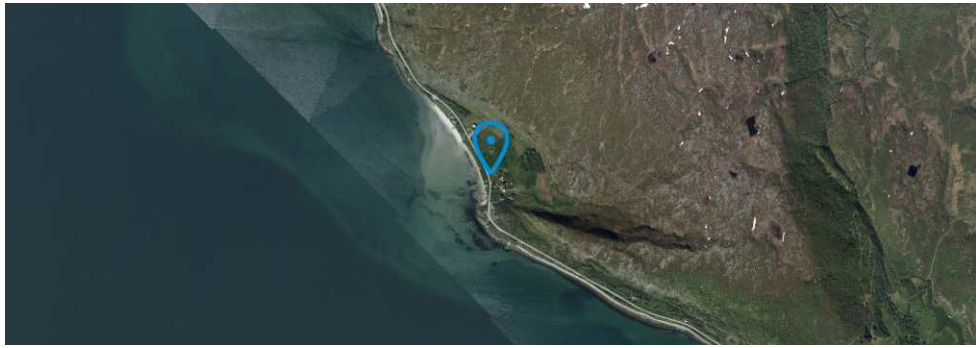
DAGLIGVARE

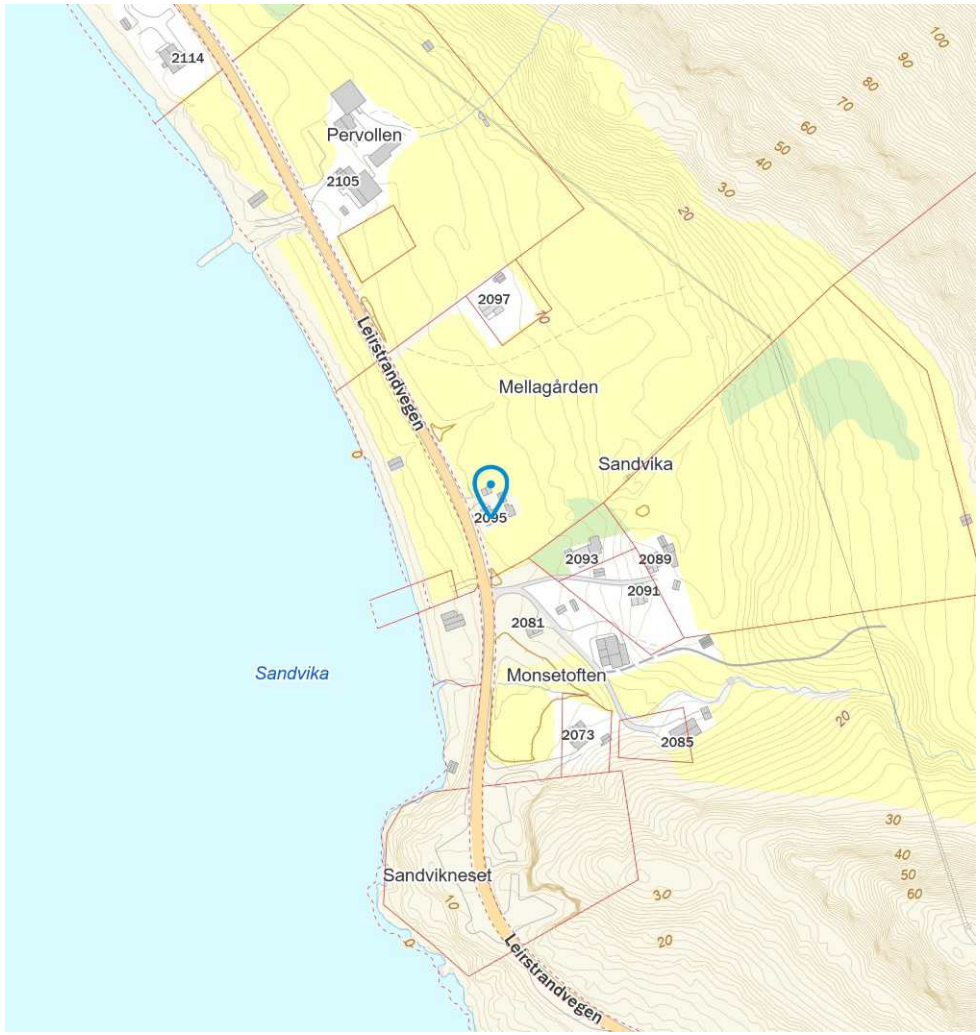
Joker Austein	**10 min**
Matkroken Sommarøy Post i butikk, PostNord	**20 min** 17 km

SPORT

Brensholmen skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 10.2 km
Sommarøy grusbane Fotball	**17 min** 15.4 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 2024





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 2024



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

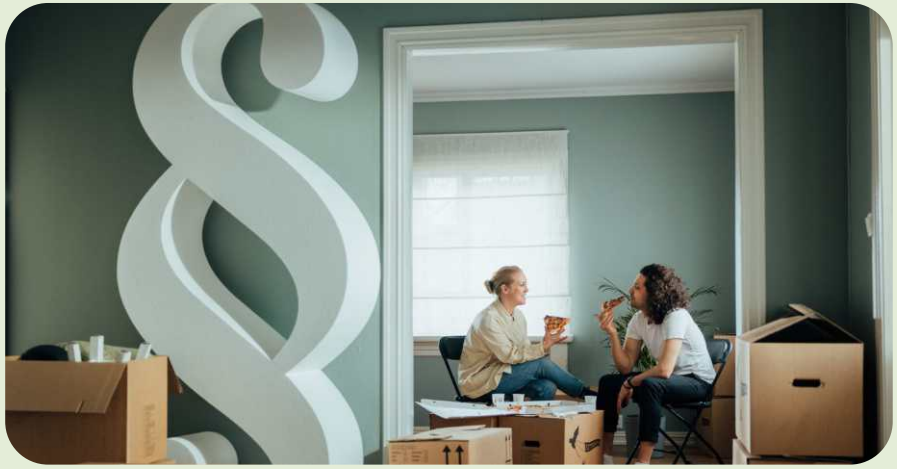
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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. PLUSSdekningen 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: 18240189 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Leirstrandveien 2095, 9106 Straumsbukta.
Gnr. 164, Bnr. 2, 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: 18240189
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2025

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no