

Velkommen til

Kvannlivegen 15, 9023 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvannlivegen 15
9023 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 800 000,-
Omkostninger	kr	171 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	322 / 199 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Kvannlivegen 15! En innholdsrik og jevnlig oppgradert enebolig med stor eiertomt og flere uteplasser i et familievennlig område.

Dette er et hjem som er tilrettelagt for et aktivt familieliv på en stor eiertomt på ca. 1446 m². Den opparbeidede hagen og flere terrasser, inkludert en stor markterrasse, gir rikelig med plass for lek, hagearbeid og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Tønsvika, med nærhet til både sjøen og flotte turområder.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt med betydelige oppgraderinger, som etterisolering av yttervegger og nye vinduer installert i perioden 2018-2020. Hovedetasjen har en god planløsning med fire soverom, stue og kjøkken, hvor en vedovn gir ekstra varme og hygge på kalde dager. I kjelleren finner du et delikat, flislagt bad med gulvvarme, som er innredet med både dusjkabinett og badekar - en liten hverdagsluksus. Her er også et praktisk og romslig vaskerom med god benkeplass og opplegg for vaskemaskin, samt flere boder for effektiv lagring. Oppvarming skjer med en kombinasjon av en Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisk gulvvarme i entré, toalettrom, bad og vaskerom.

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
Kvannlivegen 15, 9023 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 32, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 800 000,-
Omkostninger	kr	171 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 987 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 170 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 171 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 26 182,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Årskontingenten for privat vannverk: kr 5000 pr 2026.

Årskontingenten for vannverket fastsettes på årsmøtet og avhenger av vannverkets kostnader, bruk og vedtatte tiltak.

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: 199 m²
BRA - e: 123 m²
BRA totalt: 322 m²
TBA: 71 m²
GUA: 325 m²
ALH: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loftetasje BRA-i: 53 m²,
Hovedetasje BRA-i: 99 m²,
Kjelleretasje BRA-i: 47 m²

Vedbod
BRA-e: 5 m²

Lysthus på terrasse
BRA-e: 14 m²

Grillhytte
BRA-e: 8 m²

Dobbelgarasje
1.Etasje BRA-e: 72 m²,
Loftetasje BRA-e: 24 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer en dobbelgarasje med leddporter og portåpnere, samt rikelig med parkeringsplasser på gruset innkjørsel og gårdsplass.

Det er ikke installert EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 446 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 22.04.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og har gruset innkjørsel og gårdsplass.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 2001, utført ved egeninnsats av tidligere eier. Fuktsikringen består av grunnmursplast med klemlist. Taknedløpene

føres ned under bakken i rør og ledes ut på bakken.

Grunnmur og fundamenter:
Fundamentert på støpt betongsåle på grunn. Grunnmurer og kjelleryttervegger er av betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og har gruset innkjørsel og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning og offentlig avløp. Vannrør er av plast med ukjent alder. Avløpsrør er av plast. Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

Byggeår
Enebolig har byggeår 1954 og ble påbygget i 2015 ifølge selger. Garasjen har byggeår 2007 i følge selger. Vedbod har byggeår 2022 i følge selger, lysthus har ukjent byggeår, grillhytte har ukjent byggeår.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over tre plan, samt flere frittstående sekundærbygninger.

Enebolig:
Hovedetasje
BRA-i 99 m²: Stue, kjøkken, soverom, toalettrom, gang m/trapp, trapperom, entré, bod.
Loftetasje
BRA-i 53 m²: Tre soverom, gang m/trapp, kontor.
Kjelleretasje
BRA-i 47 m²: Vaskerom, bad, gang m/trapp, to boder, bod m/trapp.

Dobbelgarasje:
1. etasje
BRA-e 72 m²: Garasje, arbeidsrom, bod, trapperom.
Loftetasje
BRA-e 24 m²: To lagerrom.

Lysthus på terrasse:
1. etasje
BRA-e 14 m²: Lysthus.

Grillhytte:
1. etasje
BRA-e 8 m²: Grillhytte.

Vedbod:
1. etasje
BRA-e 5 m²: Bod.

Boligen har en terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra loftetasjen. I hovedetasjen er det en terrasse på ca. 13 m², en markterrasse på ca. 44 m², samt platt ved inngang. Det er også en utvendig trapp med repos på ca. 5 m².

Det bemerkes at deler av gulvarealet i kjelleretasjen (3 m²) og loftsetasjen i garasjen (27 m²) ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde og skråhimling. Arealet er oppført som areal med lav himlingshøyde (ALH).

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder boligens andre etasje og kjeller, sportsbod, lysthus og grillhytte. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Selger opplyser at kjeller ble innredet i 2013. Dette gjelder innredning av bod, vaskerom og toalettrom i kjeller. Kjeller er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Boligen selges slik den fremstår, og selger vil ikke søke godkjenning for omgjøringen i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan stille krav om søknad, endringer eller tilbakeføring etter gjeldende regelverk. Eventuelle forhold, krav eller kostnader knyttet til dette vil være kjøpers ansvar. Arealet er målbart, men ikke godkjent for varig opphold.

Standard
Eneboligen er fra 1954 og er tidvis oppgradert. Boligen ble påbygget i 2014.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Integrert komfyr og induksjonstopp. Frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap med isbitmaskin, mikro og oppvaskmaskin med vannstoppsystem. Oppvaskmaskinen ble byttet i 2025. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:
Toalettrommet ble oppgradert i 2019. Gulvet har fliser med elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Innredning med toppmontert servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett. Elektrisk vifte montert på vegg.

Bad:
Badet i kjelleretasjen ble innredet i 2013, med TEK 10 som gjeldende forskrift. Veggene har våtromsplater. Himlingen er sparklet og malt gips. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Smøremembran med sluker. Innredning med heldekkende servant og to-greps blandebatteri, dusjkabinett, badekar og veggmontert toalett. Ventilasjon med avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via

luftespalte under døren. Alle omsluttende vegger er av betong.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleretasjen ble innredet i 2013, med TEK 10 som gjeldende forskrift. Veggene har våtromsplater. Himlingen er sparklet og malt gips. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Smøremembran med plastsluk. Innredning med servant og ett-greps blandebatteri, og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under døren. Alle omsluttende vegger er av betong.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, klikkvinyl, fliser og betong.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.
Himling: Himlingspanel, himlingsplater og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillene er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt betonggulv/betongsåle.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av murstein fra byggeår, med nytt røykrør fra 2017. Det er ett fastmontert ildsted, en lukket vedovn fra 2002. Sotluke er montert i gangen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp med belegg på inntrinnene fra hovedetasjen til loftetasjen, og en malt tretrapp med belegg på inntrinnene fra kjelleretasjen til hovedetasjen. Det er også en trapp av betong fra kjelleretasjen til terrengnivå.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte profilerte dører og glassdører.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør, med rørfordeler i skap på vaskerom. Hovedstoppekran er på vaskerom. Rør-i-rør-system for vannforsyning til kjeller og hovedetasje ble installert i 2013.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast, med lufting ut i yttervegg og stakepunkt i bod. Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskerom og bad har avtrekk med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under døren. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har en elektrisk vifte montert på veggen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en Oso på ca. 200 liter fra 2012, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang i hovedetasjen. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

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

Lagring:
Boligen har en bod i kjelleretasjen med veggoppbygging mot terreng foret ut med ca. 7 cm isolasjon, vindsperrepapp og parkett. Det er to ytterligere boder i kjelleretasjen, samt en bod i bakkant av dobbelgarasjen oppført i 2010. Sotluke er montert i gangen. Avløpsanleggets stakepunkt er plassert i bod. Frittstående vedbod fra 2022 med yttervegger av bindingsverk av tre kledd med fasadeplater og pulttak tekket med plastplater, for oppbevaring av redskaper og ved. Dobbelgarasjen fra 2009 har loftsetasje med to lagerrom.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget enkelte steder. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i takkonstruksjonen. Det er ingen tegn til lekkasjer på kaldloftet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebord har stedvis malingsavflassing.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert glippe i laminatskjøt.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap. Ved lekkasje vil det være stor fare for skader. Det mangler endehylser på rør-i-rør på bod.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

- Spesialrom Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er sprekker/riss i enkelte fliser samt bom under fliser.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom Kjelleretasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle omsluttende vegger er av betong. Det ble utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

- Våtrom Kjelleretasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle omsluttende vegger er av betong. Det ble utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Frihøyde trapp: Det er liten frihøyde på trapp fra kjeller til terreng.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad og våtrom i 2013: Rørarbeider med vann og avløp, tilkopling av VVS-utstyr på bad og vaskerom i kjeller, samt montering av ny varmtvannstank. Opplegg og tilkopling av rør-i-rør-system for vannforsyning til kjeller og 1. etasje. Elektroarbeider på bad og vaskerom i kjeller. Innredning av vaskerom og bad i kjeller: nye avløpsrør lagt i eksisterende betonggulv, vindsperre mot yttervegger/betongvegger, 70 mm isolert bindingsverk innenfor, innfelt membranplate bak sokkel, smøremembran med tilhørende mansjetter/fiberduk på fiberavrettet gulv og opp langs vegger, nye himlinger av gipsplater sparklet og malt, baderomspanelplater på vegger. Arbeid utført av faglært tømrer med våtromssertifikat. I 2019: Oppgradering av toalett i 1. etasje. Skiftet ut vann og avløp, nye varmekabler under avrettet gulv, innfelt membranplater ved sokkel, smøremembran med tilhørende mansjett/fiberduk på gulv og opp langs vegger, nytt skjultanlegg og elektriske installasjoner, baderomspanelplater på vegger og flislagt gulv/sokkel, vegghengt toalett og ny innredning. Arbeid utført av faglært tømrer med våtromssertifikat. Nye sluker montert på vaskerom og bad i kjeller i 2013, samt på toalettrom i 1. etasje i 2019. Det er påført 2-3 lag smøremembran på gulv med tilhørende mansjetter ved sluk og rør. Fiberduk i membran i overgang gulv/vegg og opp på vegg bak baderomspanel. Slukmansjetter er klemt fast i klemring på sluk.

Pkt. 4: Ved overtakelse i 2003 ble det avdekket råteskader i vegger på toalettrom i 1. etasje (som da ble brukt til bad med dusj), ødelagte takrenner som påførte yttervegger vann, manglende isolasjon i yttervegger og dårlige vinduer/dører. Alle forhold ble

utbedret i perioden 2003-2020: nye takrenner og nedløpsrør, etterisolering over bjelkelag, utskifting av ventiler i gavlvegger, etterisolering av yttervegger og utskifting av vinduer og dører.

Pkt. 5: Nytt ståltak og pipehatt, samt nye beslag ved takfot og vindski, montert i 2014 på nye lekter oppå eksisterende tak med luftet løsning ved takfot og møne. Nytt tilbygg mot sør bygd i 2015. Etterisolering mot nord, utskifting av vindu i yttergang og ny luftet kledning utført i 2018, samt ny taktekking inngangsparti og utskifting av luftebalkong i 2. etasje. Totalt 150 mm isolasjon i yttervegg og ny vindsperre. Etterisolering, utskifting av vinduer og ny luftet kledning mot vest utført i 2020. Totalt 150 mm isolasjon i yttervegg og ny vindsperre. Etterisolering og ny kledning mot øst utført av tidligere eier, oppgitt å være fra 1996.

Pkt. 7: Oppføring av frittstående garasje i 2007: isolert betongsåle, Leca-blokker i 2 høyder ved yttervegger, isolert 150 mm bindingsverk i yttervegger, bjelkelag og taksperrer opplagt på limtredrager i møne, platekledde vegger av spon/OSB og gips i himling. Loft innredet med ferdigmalte plater på vegger/tak og laminat. Redskapsbod med egen inngang oppført i bakkant av garasje i 2010: impregnert bjelkelag med terrassebord opplagt på søylefundamenter av betong, yttervegger av 98 mm bindingsverk med vindsperre og luftet kledning, kledd med OSB-plater på innsiden, stålplateyttertak. Frittstående vedsjå på vestsiden av huset anlagt i 2022 på terreng med impregnert trevirke og Europaller, platelagt utvendig med Cembrit fasadeplater, tak av sotet plastplater.

Pkt. 11: Drenering ble skiftet av tidligere eier i 2001 ved egeninnsats. Opplyst i salgsoppgave ved kjøp i 2003. Gjelder hele boligen.

Pkt. 15: Ny avløps- og overvannsledning fra hus til kommunal hovedledning i vei, utført i 2021.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning. Ikke opplevd ustabilitet.

Pkt. 18: Varmepumpe kjøpt inkludert montering i 2015.

Pkt. 19: Pipe av teglstein. Ved feiing i 2017 ble det avdekket at tidligere innslag fra andre vedovner ikke var murt igjen etter forskriftene. Utbedring ble gjennomført: montering av rustfritt stålrør i pipeløpet fra kjeller til pipehatt, ny sotluke på stålrøret innenfor eksisterende sotluke i kjeller, nytt innslag fra vedovn i stue i 1. etasje og tilpasset pipehatt på stålrøret.

Pkt. 20: Montering av rustfritt stålrør i pipeløpet fra kjeller til pipehatt i 2017. Ny sotluke på stålrøret innenfor eksisterende sotluke i kjeller. Nytt innslag fra vedovn i stue i 1. etasje. Tilpasset pipehatt på stålrøret. Eksisterende vedovn ble remontert. Vedovnen ble opprinnelig satt inn av tidligere eier i 2001/2002.

Pkt. 21: Det skal være nedgravd en oljetank utenfor kjellerinngang, opplyst fra tidligere eier å være fra ca. 1980. Rør var fjernet ved overtakelse og tanken ble opplyst å være tømt. Selger har aldri sett noe til den eller gjort noe med den. Kommunen har ikke gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 23: Det elektriske anlegget ble modernisert/skiftet i 1998 med nytt sikringsskap med automatsikringer og opplegg til nye kurser. I 2020 ble mangler registrert ved el-kontroll fra myndighetene utbedret, blant annet ble en god del sikringer skiftet til jordfeilautomater. Godkjent av tilsynsmyndighet.

Pkt. 26: Oppføring av frittstående garasje ble søkt om og godkjent av kommunen i 2007. Oppføring av tilbygg til eneboligen ble søkt om og godkjent av kommunen i 2014.

Pkt. 27: Kjeller ble innredet i 2013. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår og det er derfor ikke søkt om bruksendring. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 41: Eiendommen ligger i et LNF-område i kommunens arealplan. Det må søkes om dispensasjon i forbindelse med byggesøknader. Eiendommen har tinglyst veirett over annen eiendom for tilkomst fra kommunal vei. I forbindelse med en jordskiftesak i 2020 ble eiendomsgrensene noe justert. Tidligere veirett for nabo over eiendommen ble fjernet og det ble avgitt noe areal mot nordøst til samme nabo. Grensene følger oppsatte gjerder slik de nå står.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre. Taktekkingen består av stålplater fra 2014. Undertaket er av asfaltpapp med ukjent årstall. I 2014 ble det montert nytt ståltak og pipehatt, samt nye beslag ved takfot og vindski. Dette ble montert på nye lekter oppå det eksisterende taket, som var tett og fungerer som undertak, med en luftet løsning ved takfot og ved møne. Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon. Lufting skjer via ventiler i røstvegger og ventilasjonsrør i raftkasse. Adkomst til kaldloftet er via en luke i himlingen i gangen i loftetasjen.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av stål. Det er en fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med et heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Veggene ble etterisolert og fikk ny vindsperre i perioden 2018-2020.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Nye vinduer ble installert i perioden 2018-2020.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en takoverbygget, malt og isolert dør med 3-lags isolerglassfelt og kodelås fra 2004. Terrassedøren i hovedetasjen og loftetasjen er isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt. Kjellerdøren er en malt, isolert dør av tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på loftetasjen er på ca. 6,7 m² med konstruksjon av tre. Terrassen ved stuen er på ca. 12,7 m² med konstruksjon av tre fundamentert på støpte peler. Det er en markterrasse/platt på sørfasaden på ca. 44 m² med levegg og noe rekkverk, samt en platt ved inngangstrappen på ca. 1,5 m².

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av tre til et repos på ca. 4,7 m² med malt stående rekkverk, og en trapp av tre til terrassen med rekkverk av tre og fasadeplater. Det er også en trapp av betong fra kjelleretasjen til terrengnivå.

Vedbod:
Bygget i 2022. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med plastplater.

Lysthus på terrasse:
Byggeår er ukjent. Bygd på terrassen. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte plastplater. Dør og vinduer med 2-lags isolerglass.

Grillhytte:
Byggeår er ukjent. Støpt betongsåle på grunn. Yttervegger av laftet tømmer. Valmtak, utvendig tekket med pappshingel. Innredet med flis på gulvet, benker av tre og ildsted.

Dobbelgarasje:
Bygget i 2009. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Garasjen er isolert og platekledd innvendig. Den har leddporter med portåpnere, en malt dør av tre og vinduer med to-lags isolerglass. En bod ble bygd i bakkant av garasjen i 2010.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tønsvika, et etablert og rolig boligområde med naturen som nærmeste nabo. Her bor du skjermet fra byens kjas og mas, men likevel med enkel tilgang til alt du trenger. Området har lite gjennomgangstrafikk og umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder, noe som legger til rette for en aktiv hverdag for hele familien.

For familier er hverdagslogistikken enkel. Skjelnan skole og barnehage er en kort kjøretur unna. Nærmeste busstopp, Vikavegen, ligger bare noen få minutters gange fra døren, med forbindelser som tar deg videre inn mot byen. For fritidsaktiviteter ligger Tønsvika kunstgressbane i gangavstand - perfekt for fotballtrening og lek etter skoletid. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud i Kroken og Tromsdalen er også lett tilgjengelig med bil.

Området er et utmerket utgangspunkt for å utforske den arktiske naturen. Rett utenfor stuedøren finner du turterreng som kan nytes året rundt, enten det er skiturer under nordlyset om vinteren eller fotturer i midnattssol om sommeren. Fra eiendommen er det utsikt mot fjellene, som stadig minner deg på de fantastiske naturopplevelsene som venter i regionen - fra de lokale toppene til de majestetiske Lyngsalpene.

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

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

Følgende følger ikke med eiendommen:
- 2-dørs garderobeskap på soverom i 1.etg.

- Kommode og sminkebord på bad i kjeller.
- Svart hyllereol og kurvstativ i matbod kjeller.
- Kurvstativ i bod/garderobe ved entre.
- Hyllereoler og div oppheng i garasje.
- Lysekrone på bad i kjeller

Viktig informasjon
Det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Den er ifølge selger tømt. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank må innrette seg etter gjeldende regler samt forbud. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for den opprinnelige boligen. Boligen er oppført ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For utvidelse av stue og ekstra soverom foreligger det et godkjent vedtak datert 10.03.2014. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket og byggesaken er derfor ikke korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det foreligger et godkjent vedtak for oppføring av veranda og trapp på eiendommen, datert 25.06.2001. Kopi av denne følger vedlagt.

Dobbeltgarasje:
Det foreligger en godkjent byggemelding for garasjen datert 18.06.2007. I vedtaket stilles det krav om at det skal sendes melding om igangsettelse og ferdigmelding når garasjen er ferdigstilt. Selger har sendt inn ferdigmelding til kommunen og kommunen opplyser at dette er registrert i matrikkelen. Megler har ikke mottatt oppdatert matrikkel rapport fra kommunen.

Øvrige bygninger:
På eiendommen er det også oppført en frittstående vedbod, en grillhytte og et lysthus på terrassen, samt en bod oppført i bakkant av garasjen. Disse bygningene er oppført ute dispansasjonssøknad til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Det foreligger heller ikke godkjente byggetegninger for de nevnte bygningene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg

ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014 er installert i stuen. Det er en lukket vedovn fra 2002 tilknyttet innvendig pipeløp. Elektrisk oppvarming inkluderer termostatstyrte varmekabler i gulv på bad, vaskerom og toalettrom, samt gulvvarme i entré i hovedetasjen.

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

Energimerking
Boligen har fått energikarakter C og oppvarmingskarakter lys grønn. Se vedlagt energiattest

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til LNRF - tiltak for stedbunden næring.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1995 og navn "Detaljregulering Grøtsund industripark". Se kommunekart.com for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Vei, vann og avløp
Vannforsyningen kommer fra det private vannverket Kjoselva Vannverk, hvor Erling Jervidal er styreleder. Vannverket betjener 57 husstander. Det betales en årlig kontingent . For 2026 utgjør kontingenten kr 5 000. Megler har ikke fått fremlagt dokumentasjon på

testing av vannkvalitet, men selger opplyser at de har vært fornøyde med både vannkvaliteten og driften av anlegget i perioden de har bodd i boligen. Årsprotokoll og vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

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

Det foreligger en tinglyst rettighet med dagbok nr 301708 og dagbok nummer 301709 som gir denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 32 samme rett til sjø og hovedvei som hovedbruket. Det foreligger også en tinglyst heftelse med dagbok nummer 62981 som gir denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 32 atkomst over eiendommen Gnr. 12 Bnr. 417.

Eiendommen Gnr. 12 Bnr. 19 har rett til å legge nødvendig adkomstveg over denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 32 i følge tinglyst heftelse med dagbok nummer 304303.

Det foreligger tinglyst jordskifterett datert 01.03.2021 med dagbok nummer 727309 hvor det ble blant annet besluttet at grensen for denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 32 skal justeres, Bnr. 32 gir fra seg en del av arealet mot at en vegrett som Bnr. 188 og Bnr. 428 har slettes, Bnr. 32 deponerer snø fra håndholdt snøfreser på Bnr. 417 og at det skal settes opp et gjerde mellom Bnr. 32 og Bnr. 188.

Nevnte tinglyste heftelser er vedlagt denne salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 823 491,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 293 964,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Frank Slettli og Åshild Mari E Slettli

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 941
Dato: 02.07.1946
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 301708
Dato: 19.06.1967
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 301709
Dato: 19.06.1967
Bestemmelse om veg

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 304303
Dato: 23.12.1970
Best. om adkomstrett

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 301036
Dato: 24.02.1976
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 629814
Dato: 24.08.2010
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 629814
Dato: 24.08.2010
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Jordskifte
Dagboknr.: 727309
Dato: 16.06.2021
Sak: 20-092532RFA-JTRM Tønsnes
Fastsetting av grenser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 13856
Dato: 27.10.1997
Målebrev

Grensejustering
Dagboknr.: 194
Dato: 07.01.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 864
Dato: 17.06.1946
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301074
Dato: 17.04.1967
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301075
Dato: 17.04.1967
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 304586
Dato: 08.09.1975
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 13854
Dato: 27.10.1997
Parsellen skal tillegges gnr. 12, bnr. 110

Registrering av grunn
Dagboknr.: 13855
Dato: 27.10.1997
Parsellen skal tillegges gnr. 12, bnr. 188

Jordskifte
Dagboknr.: 300195
Dato: 18.01.1972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5930
Dato: 23.12.1959
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,65 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-05-2026 av Johan Larsen i MOTAKST AS.
Enebolig
Det bemerkes at deler av gulvarealet i kjelleretasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er tatt inn som ALH i arealoppstillingen over.

Dobbelgarasje
Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er tatt inn som ALH i arealoppstillingen over.

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 05.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.05.2026
Energiattest
Bygningstegninger
Matrikkelrapport, datert 22.04.2026
Målebrev
Grunnkart, datert 22.04.2026
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
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
E-post: trude.berntsen@em1nn.no

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






























BATH
















NORDIC SEASON




15







Plantegning



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

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

KVANNLIVEGEN 15

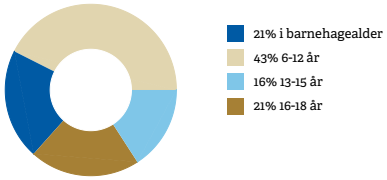
OFFENTLIG TRANSPORT

Vikavegen Linje 20, 450	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**27 min**

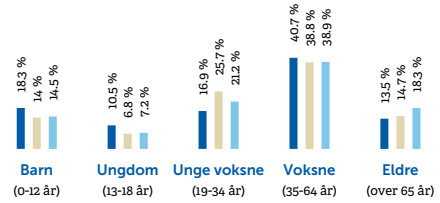
SKOLER

Skittenelv skole (1-7 kl.) 59 elever, 6 klasser	**8 min** 8.9 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	**12 min** 9.1 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	**13 min** 9.4 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**12 min** 9 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**18 min** 13.1 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**18 min** 12.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**20 min** 15.9 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tønsvik	439	198
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skittenelv barnehage (1-5 år) 30 barn	**8 min** 8.9 km
Kroken barnehage (1-5 år) 53 barn	**13 min** 9.4 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**13 min** 9.5 km

DAGLIGVARE

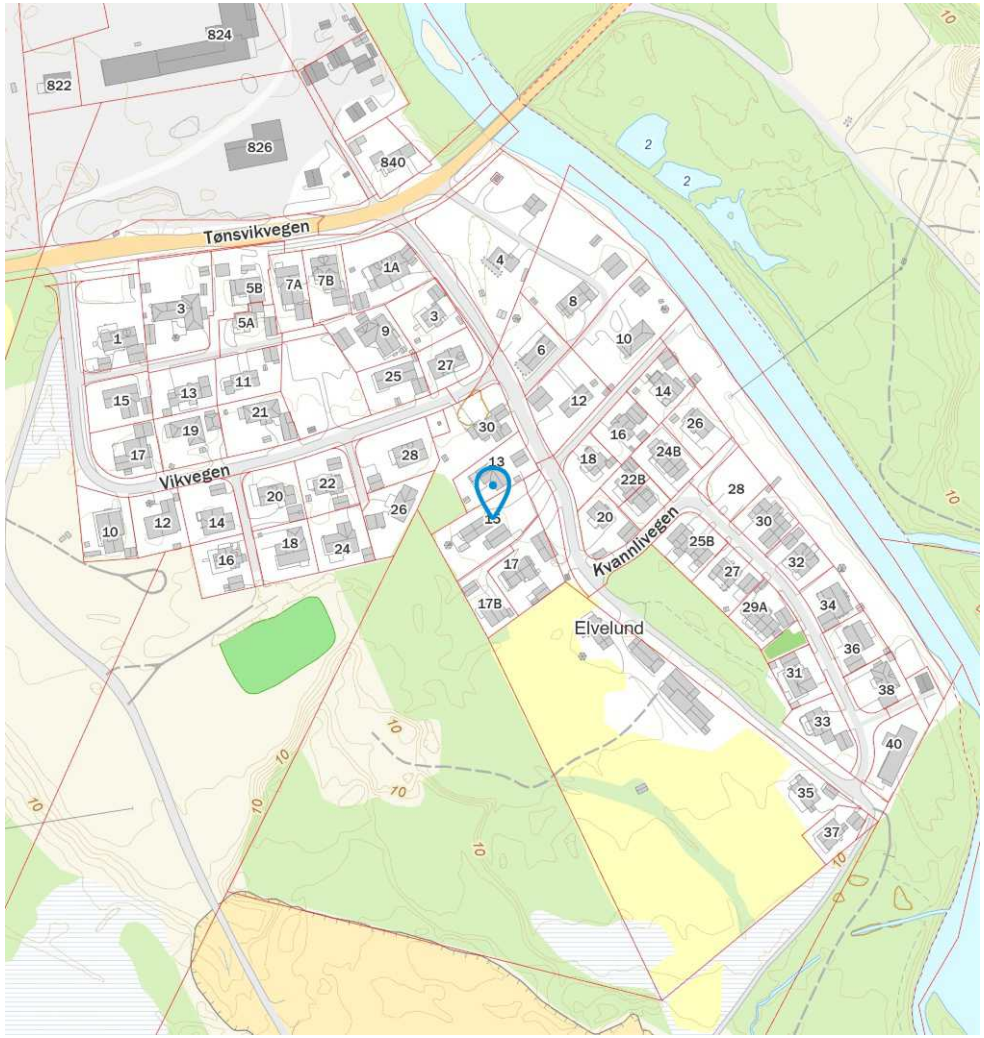
Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**12 min** 8.7 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**16 min** 11.5 km

SPORT

Tønsvika kunstgressbane Fotball	**2 min** 1.1 km
Skittenelv skole Ballspill, fotball	**8 min** 8.9 km
Feel24 Tomasjord	**15 min**
Feel24 Tromsdalen	**21 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 12, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4810 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UM1401

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Larsen

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

Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig

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

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 • 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.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 30.01.2014, mottatt fra kommunen.
Tegningene viser fasader, snitt og plantegning for hovedetasjen.

Det er ikke mottatt tegninger av loft- og kjelleretasjen, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av loft- og kjelleretasjen.

Det finnes ikke godkjente plantegninger av kjeller- og loftetasje i Tromsø kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.
Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget. Det var ikke vanlig med ferdigattest eller brukstillatelse da boligen ble bygget.

Vedbod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Lysthus på terrasse

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Grillhytte

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

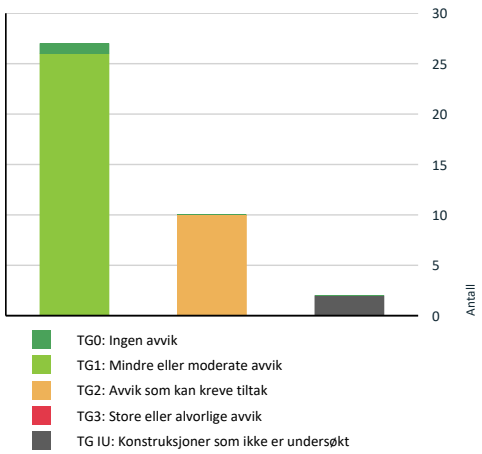
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget enkelte plasser. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.
Det er ingen tegn til lekkasjer på kaldloftet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Terrassebord har stedvis malingsavflassing.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert glippe i laminatskjøt.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er avvik:

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap. Ved lekkasje vil det være stor fare for skader.
Det mangler endehylser på rør-i-rør på bod.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er sprekker/riss i enkelte fliser samt bom under fliser.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier, ifølge radonkart.
Det er liten frihøyde på trappp fra kjeller til terreng.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Oppgradering	Rørarbeider med vann og avløp, tilkopling av VVS utstyr på bad og vaskerom i kjeller, samt montering av ny varmtvannstank. Opplegg og tilkopling av rør-i-rør system for vannforsyning til kjeller og hovedetasje.
2013	Renovering	Renovert bad og vaskerom. Se egenerklæring for detaljer.
2019	Renovering	Renovering av toalett i hovedetasje. Se egenerklæring for detaljer.
2014	Vedlikehold	Nytt ståltak og pipehatt, samt nye beslag ved takfot og vindski. Montert på nye lekter oppå eksisterende tak, som var tett og fungerer som undertak. Luftet løsning ved takfot og ved møne.
2015	Tilbygg	Tilbygg mot sør i hovedetasjen.
2020	Vedlikehold	Etterisolering, vindsperre, nye vinduer i perioden 2018 - 2020 . Se egenerklæring for detaljer.
2001	Vedlikehold	Drenering var skiftet av tidligere eier i 2001 ved egeninnsats.
2021	Oppgradering	Ny avløps- og overvannsledning fra hus til kommunal hovedledning i veien.
2017	Oppgradering	Montert nytt røykrør i pipe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Stålplater.
Årstall: 2014.
Type undertak: Asfaltpapp.
Årstall: Ukjent.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av stål.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon.
Lufting via ventiler i røstvegger og ventilasjonsrør i raftkasse.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget enkelte plasser. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.
Det er ingen tegn til lekkasjer på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør kontrolleres jevnlig framover.





Fuktmåling.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt med kodelås fra 2004.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Terrassedør, hovedetasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, loftetasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Kjellerdør: Malt isolert dør av tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, loftetasje på ca. 6,7 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende konstruksjon. Adkomst via dør fra gang.

Terrasse, stue på ca. 12,7 m2 med rekkverk av tre med fasadeplater. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markterrasse/platt, sørfasade på ca. 44 m2. med levegg og noe rekkverk.

Platt ved trapp til inngang på ca. 1,5 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord har stedvis malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord med malingsavflassing bør skrapes, pusses og males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for at treverket brytes ned over tid, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til repos på ca. 4,7 m2. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.

Trapp av tre til terrasse. Rekkverk av tre med fasadeplater. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat, klikkvinyl, fliser og betong.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Himlingene har himlingspanel, himlingsplater og malte plater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Toalettrom og entré.
Sokkeletasje: Bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glippe i laminatskjøt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glippe i laminatskjøt bør utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Målt avvik i loftetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.
Bjelkelaget føles noe mykt på ett soverom i loftetasjen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder: Mursteinspipe fra byggeår. Nytt røykrør fra 2017.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2002.

Sotluke montert gang.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn og feiing er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg og effektiv bruk av ildstedet, og for å redusere risikoen for brann eller ytterligere skader på ovnen.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har fliser.
Veggene på bod har parkett.
Øvrige vegger er av betong.

Hulltaking ble utført mot terreng fra (bod).
Veggoppbygging mot terreng:
Veggen er foret ut med ca. 7cm, ca. 7 cm isolasjon, vindsperrepapp og parkett.

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i svill.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftetasjen.

Tilstandsrapport

Inntrinn er tekket med belegg.
Høyde på rekkverk: Ca. 95 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 8 cm.

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med belegg.

Trapp av betong fra kjelleretasje og til terrengnivå.

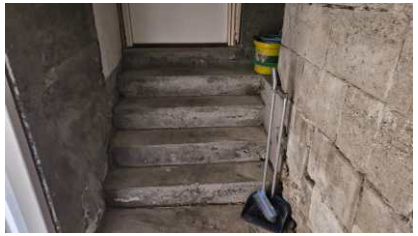
Mindre avvik: Det er noe knirk i trapp til kjeller.



Trapp til loft.



Trapp til kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører og glassdører.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2013.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle omsluttende vegger er av betong.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



Fuktsøk.

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.
Våtrommet er opplyst å være renovert i 2013.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Sparklet og malt gips i himlingen.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.





Kontroll av sluker.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og to-greps blandebatteri, dusjkabinett, badekar og veggmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.





Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle omsluttende vegger er av betong.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktsøk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap med isbitmaskin, mikro, oppvaskmaskin med vannstoppsystem. Integrert komfyr og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Oppvaskmaskin ble byttet i 2025.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har fliser.
Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet har innredning med toppmontert servant, ett-greps blandebatteri, veggmontert toalett og elektriske varmekabler.
Elektrisk vifte montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker/riss i enkelte fliser samt bom under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut fliser med sprekker/riss og bom, da slike skader kan føre til ytterligere oppsprekking, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.





Funksjonstest av avtrekk.





Kontroll av røropplegg.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Rørfordeler er plassert i skap på vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør-i-rør fordelersystem er ikke montert i vanntett skap. Ved lekkasje vil det være stor fare for skader.
Det mangler endehylser på rør-i-rør på bod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rør-i-rør fordelersystem i vanntett skap, samt endehylser på rør-i-rør i boden, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Manglende vanntett skap og endehylser medfører økt fare for omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Hovedstoppekran.



Rørfordeler.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut i yttervegg, stakepunkt plassert i bod.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014 i stuen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å utføre service på varmepumpen for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden.
Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og risiko for plutselige driftsstans.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2012 plassert i på vaskerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringstidspunktet.
Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.



Elektrisk anlegg

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang i hovedetasjen.

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.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført noe elektrisk arbeid av eier.

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?
   Ja Siste kontroll fra DLE ble utført den: 18.08.2020.
   Kontrollresultat: Avvik utbedret.
   Det har ikke vært utført noe arbeider etter siste DLE-kontroll.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    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.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2001 ifølge egenerklæring.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør og ut på bakken.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!
Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Yttervegger i enkelte rom i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via privat vannverk i området.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vannrør av ukjent alder.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd en oljetank av av ukjent type. Eier opplyser at tank er tømt og sanert og rør er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område med usikre radonverdier, ifølge radonkart.
Det er liten frihøyde på trappp fra kjeller til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Liten frihøyde - Vær oppmerksom ved bruk.
Radon er en helsefarlig gass, og det anbefales å gjennomføre måling for å kontrollere om radonkonsentrasjonen i boligen er på et akseptabelt nivå.

Tilstandsrapport



Temakart - Radon.





Kontroll av rekkverkshøyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

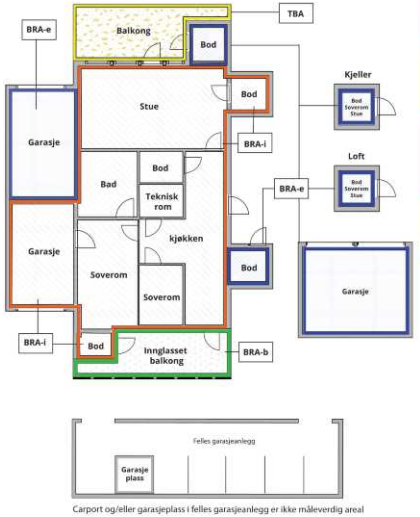
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)
Loftetasje	53			53	7		53
Hovedetasje	99			99	64		99
Kjelleretasje	47			47		3	50
SUM	**199**				**71**	**3**	**202**
SUM BRA	**199**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, kontor		
Hovedetasje	Stue, kjøkken, soverom, toalettrom, gang m/trapp, trapperom, entré, bod		
Kjelleretasje	Vaskerom, bad, gang m/trapp, bod 1, bod 2, bod m/trapp		

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i kjelleretasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er tatt inn som ALH i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 30.01.2014, mottatt fra kommunen.
Tegningene viser fasader, snitt og plantegning for hovedetasjen.

Det er ikke mottatt tegninger av loft- og kjelleretasjen, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av loft- og kjelleretasjen.

Det finnes ikke godkjente plantegninger av kjeller- og loftetasje i Tromsø kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.
Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget. Det var ikke vanlig med ferdigattest eller brukstillatelse da boligen ble bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Lysthus på terrasse

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Dobbelgarasje

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		72		72			72
Loftetasje		24		24		27	51
SUM		**96**				**27**	**123**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, arbeidsrom, bod, trapperom	
Loftetasje		Lagerrom 1, lagerrom 2	

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er tatt inn som ALH i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Frank Slettli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	12	32		0	1446.5 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Kvannlivegen 15

Hjemmelshaver
Slettli Frank, Slettli Åshild Mari Edvardsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig beliggenhet i etablert boligområde med nærhet til skole, barnehage, daglige servicetilbud og gode friluftsmuligheter. Området fremstår som familievennlig med begrenset gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1446m².

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

Det foreligger en rekke servitutter på eiendommen. Se grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

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.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Vedbod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper og ved.

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med plastplater.

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

Lysthus på terrasse



Anvendelse
Opphold

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Lysthuset har normal standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bygd på terrassen.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte plastplater.
Dør og vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Grillhytte



Anvendelse
Opphold

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Grillhytta holder normal standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn.
Yttervegger av laftet tømmer.
Valmtak, utvendig tekket med pappshingel.
Innredet med flis på gulvet, benker av tre og ildsted.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for to biler og lagring.

Byggeår
2009

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent 18.06.2007. og fikk utstedt ferdigattest 01.01.2009.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Leddporter med portåpnere.
Malt dør av tre.
Vinduer med to-lags isolerglass.
Garasjen er isolert og platekledd innvendig.

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

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Bod bygd i bakkant av garasjen.

Kvannlivegen 15 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 32
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	22.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS		Diverse eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	30.01.2014	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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.

enova

Energiattest

Adresse	**Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN**
Dato for energimerking	**03.05.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-290077**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**190716848**
Gårdsnummer	**12**
Bruksnummer	**32**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **156,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 521 kWh**

Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN

Detaljering

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

Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bank ID SIGNERT 03.05.2026 Slettli, Frank

bank ID SIGNERT 04.05.2026 Slettli, Åshild Mari Edvardsen

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

Frank Slettli

Åshild Mari E Slettli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvannlivegen 15
9023 Krokelvdalen

5501-12/32/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Reidar Skagseth AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeider med vann og avløp, tilkopling av VVS utstyr på bad og vaskerom i kjeller, samt montering av ny varmtvannstank. Opplegg og tilkopling av rør-i-rør system for vannforsyning til kjeller og 1. etg.

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

Firmanavn: Siemens AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider på bad og vaskerom kjeller.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Innredet vaskerom og bad i kjeller. Nye avløpsrør ble lagt i eksisterende betonggulv. Vindsperre mot yttervegger/betongvegger. 70mm isolert bindingsverk innenfor, innfelt membranplate bak sokkel, smøremembran med tilhørende mansjetter/fiberduk på fiberavrettet gulv (over varmekabler) og opp langs vegger. Opprettet og lagt nye himlinger av gipsplater som er sparklet og malt. Montert baderomspanel plater på vegger med våtromssilikon mellom membran/veggplater og mot himling. Arbeid er utført av faglært tømrer med våtromssertifikat.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av toalett i 1.etg. Skiftet ut vann og avløp, nye varmekabler under avrettet gulv, innfelt membranplater ved sokkel, smøremembran med tilhørende mansjett/fiberduk på gulv og opp langs vegger, nytt skjultanlegg og elektriske installasjoner, montert baderomspanel plater på vegger og flislagt gulv/sokkel. Montert vegghengt toalett, og montert ny innredning fra Ikea. Arbeid er utført av faglært tømrer med våtromssertifikat.

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

• Ja

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

Nye sluker montert på vaskerom og bad i kjeller i 2013, samt på toalettrom 1.etg i 2019.
Det er samtidig påført 2-3 lag smøremembran på gulv med tilhørende mansjetter ved sluk og rør. Fiberduk i membran i overgang gulv/vegg, og opp på vegg bak baderomspanel.
Slukmansjetter er klemt fast i klemring på sluk.
Arbeid er utført av faglært tømrer med våtromssertifikat.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Ja**

Overtok huset i 2003 med flere flere feil og behov for renovering:
- Råteskader i vegger på toalettrom 1.etg, som da ble brukt til bad med dusj. Utbedret i 2003.
- Ødelagte takrenner som påførte yttervegger vann. Utbedret med nye takrenner og nedløpsrør i 2003.
- Varmetap og lite lufting mot kaldloft. Etterisolert over bjelkelag, skiftet ventiler i gavlvegger, samt utbedret lufting fra raftekasse mot vest.
- Manglende eller lite isolasjon i yttervegger, samt dårlige vinduer/dører med manglende tetting. Utbedret med etterisolering og utskifting av vindu/dører.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Alle feil og mangler er utbedret som nevnt i punkt over og i ulike år mellom 2003-2020. Arbeid er utført av faglært tømrer, men ikke via firma.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ståltak og pipehatt, samt nye beslag ved takfot og vindski. Montert på nye lekter oppå eksisterende tak, som var tett og fungerer som undertak. Luftet løsning ved takfot og ved møne. Arbeid er utført av faglært tømrer, men ikke via firma.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og utskifting av vinduer i ulike år. - Nytt tilbygg mot sør ble bygd i 2015. - Etterisolering mot nord, utskifting av vindu yttergang og ny luftet kledning utført i 2018, samt ny taktekking inngangsparti og utskifting av luftebalkong 2.etg. Totalt 150mm isolasjon i yttervegg og ny vindsperre, samt tettinger rundt vind, mot mur, raftekasse osv. - Etterisolering, utskifting av vinduer og ny luftet kledning mot vest utført i 2020. Totalt 150mm isolasjon i yttervegg og ny vindsperre, samt tettinger rundt vind, mot mur, raftekasse osv. - Etterisolering og ny kledning mot øst ble utført av tidligere eier, og det ble oppgitt at dette ble utført i 1996. Vi har ikke utført noe på denne fasaden annet enn vanlig vedlikehold som maling. Har ikke kjennskap til øvrig tilstand på denne veggen. - Arbeid er utført av faglært tømrer, men ikke via firma.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av frittstående garasje på eiendommen. Isolert betongsåle, Leca-blokker i 2 høyder ved yttervegger, isolert 150mm bindingsverk i yttervegger. Bjelkelag og taksperrer er opplagt på limtredrager i møne. Platekledde vegger av spon/OSB og gips i himling. Loft er innredet med ferdigmalte plater på vegger/tak og laminat oppå sponplategulv. Arbeid er utført av faglært tømrer, men ikke via firma.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Redskapsbod med egen inngang oppført i bakkant av garasje. Impregnert bjelkelag med terrassebord, opplagt på søylefundamenter av betong. Yttervegger av 98mm bindingsverk, vindsperre og luftet kledning. Kledd med OSB-plater på innsiden. Taksperrer av 148mm trevirke, undertak og luftet yttertak av stålplater. Arbeid er utført av faglært tømrer, men ikke via firma.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Frittstående vedsjå på vestsiden av huset. Anlagt på terreng med impregnert trevirke og Europaller. Vegger er platelagt utvendig med Cembrit fasadeplater. Tak av sotet plastplater.

---

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Drenering var skiftet av tidligere eier i 2001 ved egeninnsats. Opplyst i salgsoppgave da vi kjøpte huset i 2003.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Herbjørn Nilssen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny avløps- og overvannsledning fra hus til kommunal hovedledning i vei.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Lefdal Elektromarked AS

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt varmepumpe inkludert montering.

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

• **Ja**

Pipe av teglsten. Ved feiing fra kommunen i 2017 ble det utført en kamerainspeksjon av pipeløpet. Tidligere innslag fra andre vedovner var ikke murt igjen etter forskriftene. Utbedring måtte gjøres for å unngå fyringsforbud.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Normur AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av rustfritt stålrør i pipeløpet, fra kjeller til pipehatt. Ny sotluke på stålrøret er innenfor eksisterende sotluke i kjeller. Nytt innslag fra vedovn i stue i 1.etg. De monterte også tilpasset pipehatt på stålrøret.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Normur AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av rustfritt stålrør i pipeløpet, fra kjeller til pipehatt. Ny sotluke på stålrøret er innenfor eksisterende sotluke i kjeller. Nytt innslag fra vedovn i stue i 1.etg. De monterte også tilpasset pipehatt på stålrøret. Eksisterende vedovn ble remontert. Denne ble først satt inn av tidligere eier i 2001/2002.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det skal være nedgravd en oljetank utenfor kjellerinngang i følge opplysning fra tidligere eier. Den skal visst være fra ca. 1980. Rør var fjernet før vi overtok huset og det ble opplyst at den skulle være tømt.
Vi har aldri sett noe til den eller gjort noe med den.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?: 1998

Firmanavn: F. Isaksen

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier at det elektriske anlegget ble modernisert/skiftet i 1998. Nytt sikringsskap med automatsikringer og opplegg til nye kurser.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer av mangler som ble registrert ved el-kontroll fra myndighetene. Det ble blant annet skiftet en god del sikringer til jordfeilautomater. Sendt inn til tilsynsmyndighet og alt godkjent.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det finnes ingen offentlige tegninger eller godkjenninger fra byggeår på grunn av alder.
Oppføring av frittstående garasje ble søkt om og godkjent av kommunen i 2007.
Oppføring av tilbygg til eneboligen ble søkt om og godkjent av kommunen i 2014.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Oppføring av frittstående garasje ble søkt om og godkjent av kommunen i 2007.
Oppføring av tilbygg til eneboligen ble søkt om og godkjent av kommunen i 2014.

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

• **Ja**

Innredet kjeller i 2013. Foreligger ikke tegninger fra byggeår og det er derfor ikke søkt om bruksendring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Eiendommen ligger i et LNF-område i kommunens arealplan. Det må søkes om dispensasjon i forbindelse med byggesøknader.

Eiendommen har tinglyst veirett over annen eiendom for tilkomst fra kommunal vei.

I forbindelse med en jordskiftesak i 2020, ble eiendomsgrensene noe justert. Tidligere veirett for nabo over eiendommen ble fjernet og det ble avgitt noe areal mot nordøst til samme nabo. Grensene følger oppsatte gjerder slik de nå står.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Byutvikling
Tromsø kommune

Slettli Frank
Kvannlivegen 15

9022 KROKELVDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	12337/14-SISHEN	Sissel Henriksen	10.03.2014
	Sak nr: 14/1311	**Telefon:** 77 79 04 44	

KVANNLIVEGEN 15, 12/32 - UTVIDELSE AV STUE OG EKSTRA SOVEROM GODKJENNING AV TILTAK

Vedtaksnummer: 367/14. I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende

v e d t a k:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra for bygging i LNFR.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 godkjennes oppføring av tilbygg på eiendommen 12/32.

Dokumenter	Dokumentreferanse
Tegninger	16943/14
Situasjonsplan	16942/13

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

Laila Falck
byggesakssjef

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900			77790000	postmottak@tromso.	
9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77 79 00 01	kommune.no	4750 19 46504

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med gitt tillatelse og de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf pbl § 23-1 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 12-1.

Tiltakshaver plikter å melde fra til kommunen om endringer som har betydning for tillatelsen, jf SAK10 § 1-3.

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

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Det kreves gebyr for behandling av søknad om tillatelse til tiltak i tråd med kommunens gebyrforskrift, se kommunens nettsider. Faktura sendes etterskuddsvis.

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Søknad:	Mottatt dato:
KVANNLIVEGEN 15, 12/32 - UTVIDELSE AV STUE OG EKSTRA SOVEROM	18.02.2014
søknad komplett	18.02.2013

Aktuelle plandokumenter:
Kommuneplans arealdel 0142

Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder tilbygg av boligens 1.etg. Nytt bruksareal er i søknad oppgitt til 48m^2.

Aktuelle planbestemmelser:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, og er avsatt til landbruks, -natur og friluftsområder, samt reindrift (LNFR). Tiltaket er formelt i strid med disse formål og krever dispensasjonsvurdering.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Søknaden har ikke vært sendt på høring til sektormyndigheter, da tiltaket er ansett for å være et mindre tiltak på etablert eiendom.

KOMMUNENS VURDERING

12337/14 - 12/32

Plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd har følgende ordlyd:

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

I vurderingen har en ansett eiendommen som etablert boligeiendom. Bygging av tilbygg i tilknytning til bolig må kunne anses til ikke å skape planmessige hindringer for gjennomføring av plangrunnlaget.

Konklusjon dispensasjon:

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket godkjennes.

Gebyr

Gebyr skal betales i samsvar med Gebyrregulativ Byutvikling, som finnes på kommunens hjemmesider (www.tromso.kommune.no)

Beskrivelse med henvisning til gebyrregulativet	Antall	Beløp
Behandlingsgebyr	1	3390
Dispensasjon	1	3390
SUM		**6780**

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Vedlegg:

Underretning med klageadgang til:

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Byutvikling

Idar Simonsen
Nyheim, Tønsvik

9022 KROKELVDALEN

71PZW
12/32 Bsak V-v

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	032145/01-TEKNRJO 01/02915	Raymond Jørgensen Telefon: 77 60 55 67	25.06.2001

NYHEIM, TØNSVIK, 12/32 - VERANDA OG TRAPP
MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 86A

Type søknad: Melding om tiltak
Tiltakshaver: Idar Simonsen

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0923/01**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86A **godkjennes** i forbindelse med oppføring av veranda/trapp på eiendommen 12/32.

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

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

Halvard Thon
kontorleder

Aktuelle saksdokumenter:
NYHEIM, TØNSVIK, 12/32 - VERANDA OG TRAPP

Mottatt dato:
13.06.2001

Saksfremstilling:

Deres melding med tegninger og situasjonskart om oppføring av veranda/trapp ble mottatt her den, 13.06.2001 l.nr.29762.

Arbeidet må ikke utføres før tre ukes fristen er utløpt.

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

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

Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

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

Vedlegg:

Gebyr: etterskuddsfaktura

Gjenpart med kartkopi til oppmålingskontoret

Byutvikling
Tromsø kommune

Frank Slettli
Kvannliveien 15

9022 KROKELVDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25437/07-JORRID 07/2145	Jørn Ridderseth **Telefon:** 77 79 06 46	18.06.2007

KVANNLIVEIEN 15, 12/32 - SØKNAD OM BYGGING AV GARASJE

Tiltakshaver: Frank Slettli

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått avgjørelsesnr. **740/07**

Byutviklingssjefens avgjørelse:

Byutviklingssjefen tar meldingen om oppføring av garasje på eiendommen 12/32 til etterretning, og minner om at De som tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll SAK § 8.

Dette innebærer bl.a. ansvar for at tiltaket utføres i samsvar tegninger mottatt her den 15.06.2007, og situasjonskart mottatt her den 10.06.2007

Revidert tegningsett	mottatt 15.06.07	datert: 12.04.07	dok.ref. 30976/07
Situasjonskart		signert: 23.04.07	dok.ref. 23331/07

Videre at maksimal romhøyde på loft ikke overstiger 1850 mm.

Tiltakshaver skal melde igangsettingstidspunkt, og senest fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jfr SAK § 8. Vedlagte svarslipper skal benyttes

Avgjørelsen er gyldig i 3 år fra meldingen ble fremmet.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Aktuelle saksdokumenter
1. Melding Datert 23.04.2007

Aktuelle plandokumenter
1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2000-2012 Vedtatt 30.10.02

Saksfremstilling:

Meldingen gjelder oppføring av frittstående garasje på 60 m^2.
Garasjen søkes plassert 4 meter fra eiendomsgrensen.
Siden garasjen søkes oppført i landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF), er tiltaket dispensasjonsavhengig. I ett slikt område er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbundet næring.

Byutviklingssjefens vurdering og konklusjon:
Dispensasjon kan bare gis der det foreligger "særlige grunner". Vilkåret "særlige grunner" må sees i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta, dvs. areal- og ressursdisponeringshensyn. Dispensasjoner skal ikke stride mot intensjonene i en plan eller lov.
Det er tiltakshaver som må påvise at det foreligger "særlige grunner" til å fravike plan eller lovbestemmelser.
Tiltakshaver kommenterer i dispensasjonssøknad at tiltaket ikke vil være i strid med omkringliggende område eller bygninger. Viser for øvrig til bestemmelsene i reguleringsplanen for nærområdet.

Byutviklingssjefen mener det framkommer særlige grunner for å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser til LNF, siden tiltaket er av en slik art at dette ikke medfører ulempe for omgivelsene. Videre legger parkeringsbestemmelsene for kommunen opp til at hver boenhet skal ha mulighet til parkering i garasje.

Tiltaket ligger i ett område som grenser helt inntil et regulert boligfelt der garasjer er tillatt oppført. Samt at naboer i samme gate og LNF-område, tidligere har fått oppført garasjer. Tomtens størrelse og beskaffenhet tilsier at dispensasjon er forsvarlig.

Geodatakontoret kan leies inn for å sikre at plasseringen av tiltaket skjer i samsvar med situasjonskartet.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 07/2145.

Frank Slettli
Kvannliveien 15

9022 KROKELVDALEN

Tromsø kommune,
Byutvikling, byggesak
Rådhuset
9299 Tromsø

Saksnummer 07/2145

Melding om **igangsetting av** byggearbeid: Dato: _____

KVANNLIVEIEN 15, 12/32 - SØKNAD OM BYGGING AV GARASJE

TILTAKSHAVER: Frank Slettli

Undertegnede bekrefter at tiltaket er igangsatt i samsvar med tegninger mottatt av byutvikling den 15.06.2007, og situasjonsplan mottatt 10.05.2007.

_____ _____
Dato Underskrift

25437/07 - 12/32

Frank Slettli
Kvannliveien 15

9022 KROKELVDALEN

Tromsø kommune,
Byutvikling, byggesak
Rådhuset
9299 Tromsø

Saksnummer 07/2145

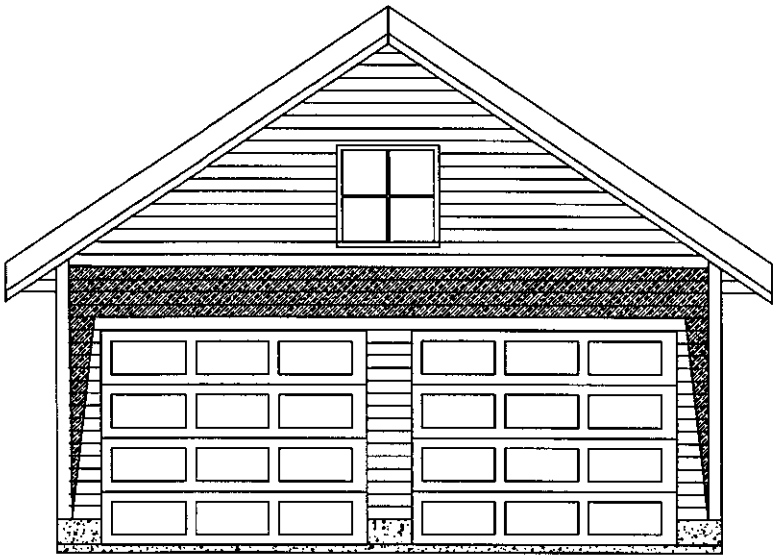
Melding om **ferdig utført** byggearbeid: Dato: _____

KVANNLIVEIEN 15, 12/32 - SØKNAD OM BYGGING AV GARASJE

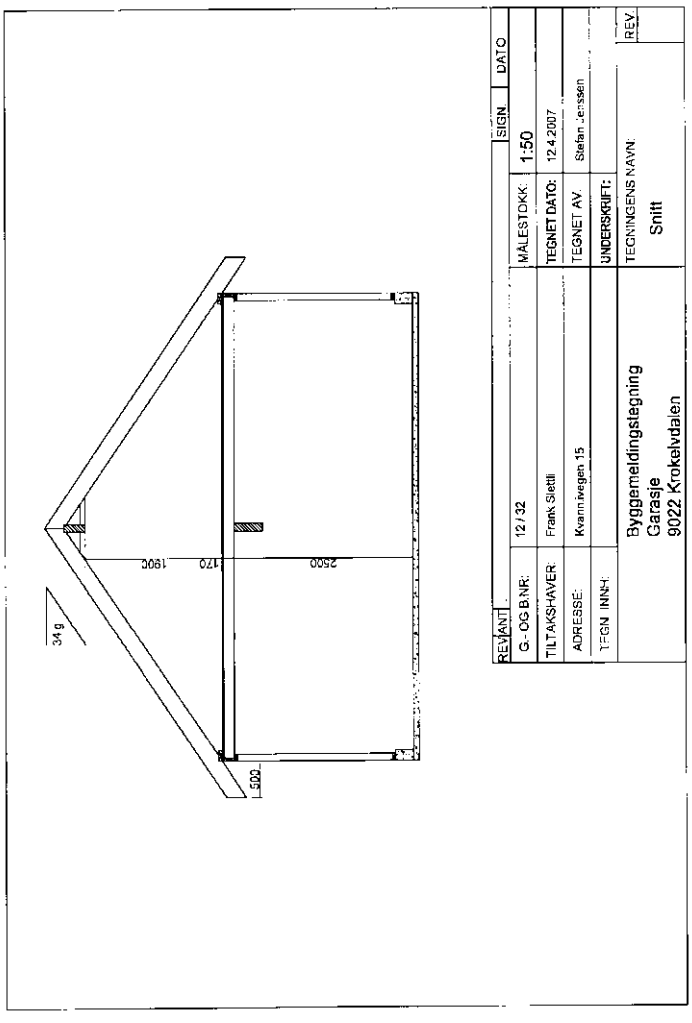
TILTAKSHAVER: Frank Slettli

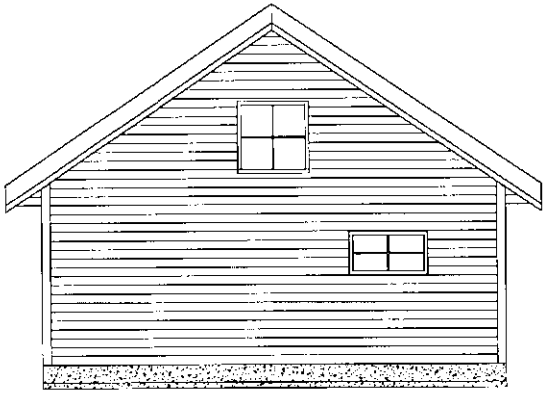
Undertegnede bekrefter at tiltaket er igangsatt i samsvar med tegninger mottatt av byutvikling den 15.06.2007, og situasjonsplan mottatt 10.05.2007.

_____ _____
Dato Underskrift

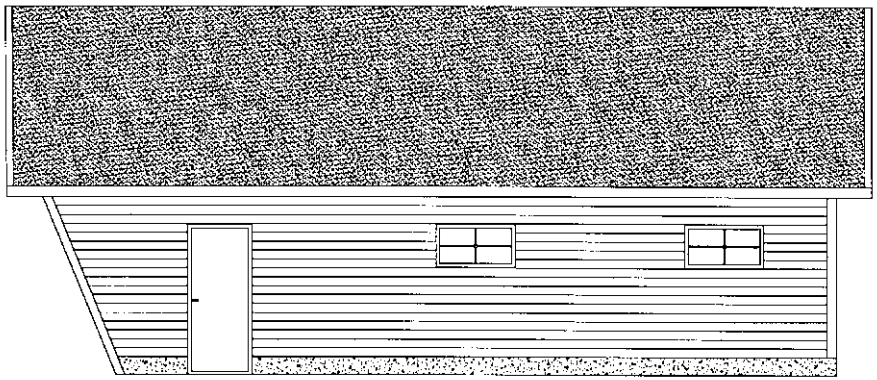


REVIANT .			SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	12 / 32	MÅLESTOKK:	1:50	
TILTAKSHAVER:	Frank Slettli	TEGNET DATO:	12.4.2007	
ADRESSE:	Kvannlivegen 15	TEGNET AV:	Stefan Jenssen	
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:		
Byggemeldingstegning Garasje 9022 Krokelvdalen		TEGNINGENS NAVN: Fasade mot NØ		REV.

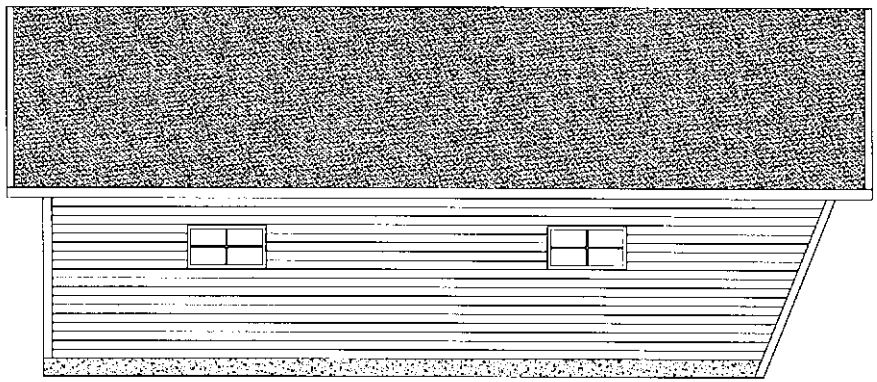




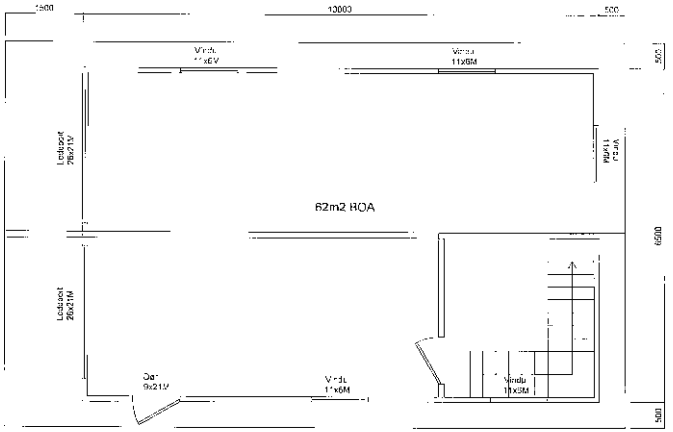
REVANT.			SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	12 / 32	MÅLESTOKK:	1:50	
TILTAKSHAVER:	Frank Slettli	TEGNET DATO:	12.4.2007	
ADRESSE:	Kvannlivegen 15	TEGNET AV:	Stefan Jenssen	
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:		
Byggemeldingstegning Garasje 9022 Krokelvdalen		TEGNINGENS NAVN: Fasade mot SV		REV.



REVANT.			SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	12 / 32	MÅLESTOKK:	1:50	
TILTAKSHAVER:	Frank Slettli	TEGNET DATO:	12.4.2007	
ADRESSE:	Kvannlivegen 15	TEGNET AV:	Stefan Jenssen	
TEGN. INNH:		UNDERSKRIFT:		
Byggemeldingstegning Garasje 9022 Krokelvdalen		TEGNINGENS NAVN: Fasade mot NV		REV.

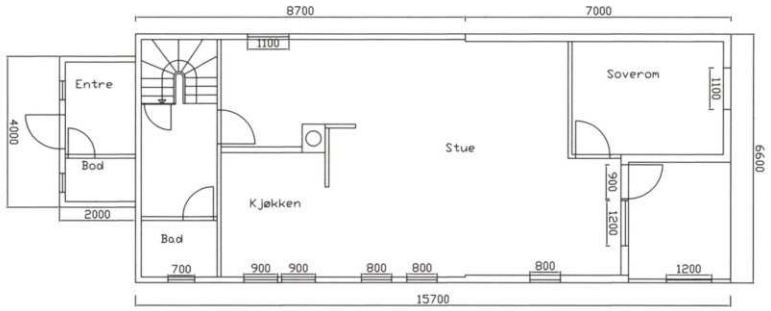


REVIANT		SIGN.	DATO
G- OG B.NR:	12/32	MÅLESTOKK:	1:50
TILTAKSHAVER:	Frank Slettli	TEGNET DATO:	12.4.2007
ADRESSE:	Kvannlivegen 15	TEGNET AV:	Stefan Jenssen
TEGN. INNH.		UNDERSKRIFT:	
Byggemeldingstegning Garasje 9022 Krokelvdalen		TEGNINGENS NAVN: Fasade mot SØ	REV.



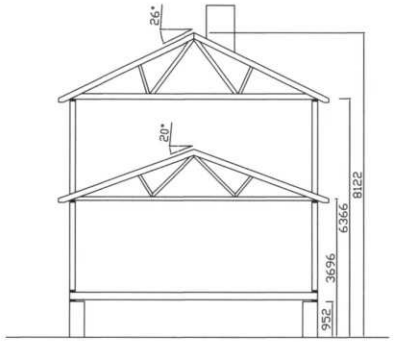
REVIANT		SIGN.	DATO
G- OG B.NR	12 / 32	MÅLESTOKK	1:50
TILTAKSHAVER:	Frank Slettli	TEGNET DATO:	12.4.2007
ADRESSE:	Kvannlivegen 15	TEGNET AV:	Stefan Jenssen
TEGN. INNH.		UNDERSKRIFT	
Byggemeldingstegning Garasje 9022 Krokelvdalen		TEGNINGENS NAVN Plantegning	REV

Vedlegg E-1



Tilbygg for: Frank Slettli Kvannlivelen 15. 9022 Krokelvdalen	
Plantegning 1 Etasje	Gr/Brnr: 12/32
Dato: 30.01.2014	Mål: 1:100
Tegnet av: Byggmester J.Larsen	

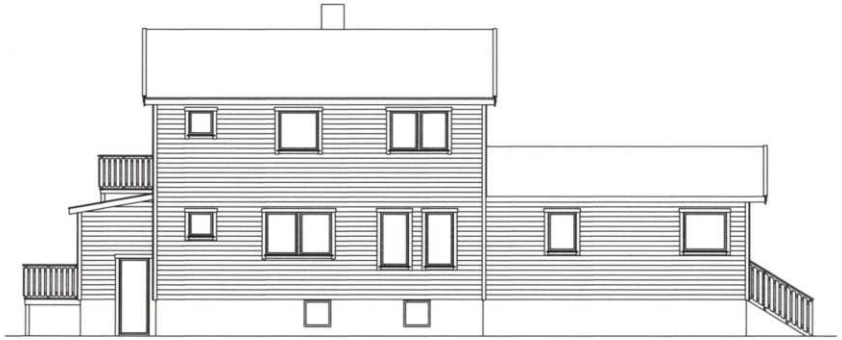
Vedlegg E-2



Tilbygg for: Frank Slettli Kvannlivelen 15. 9022 Krokelvdalen	
Snitt tegning	Gr/Brnr: 12/32
Dato: 30.01.2014	Mål: 1:100
Tegnet av: Byggmester J.Larsen	

Vedlegg E-3

Fasade Nordvest



Tilbygg for Frank Slettli Kvannliveien 15. 9022 Krokelvdalen	
Fasade Nordvest	Gr/Brnr: 12/32
Dato: 30.01.2014	Mål: 1:100
Tegnet av: Byggmester J.Larsen	

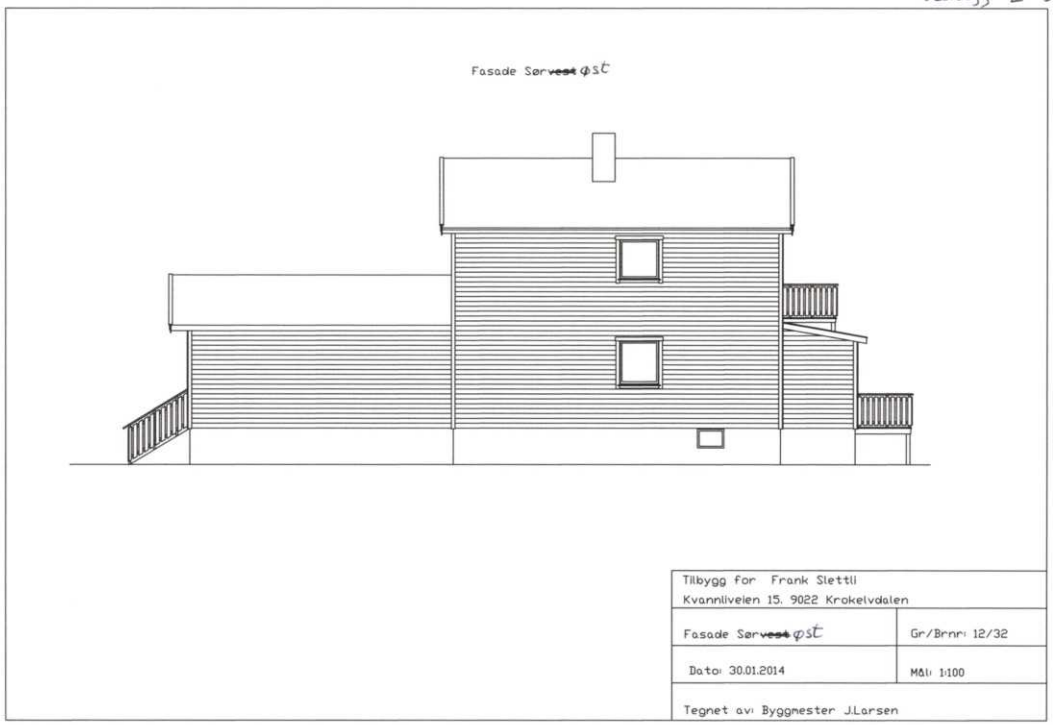
Vedlegg E-4

Fasade Sør~~øst~~vest



Tilbygg for Frank Slettli Kvannliveien 15. 9022 Krokelvdalen	
Fasade sør~~øst~~vest	Gr/Brnr: 12/32
Dato: 30.01.2014	Mål: 1:100
Tegnet av: Byggmester J.Larsen	

Vedlegg E-5



Vedtekter for Kjoselva Vannanlegg SA

Vedtatt 20.03.2025

§ 1 Foretaksnavn

Kjoselva Vannanlegg SA, heretter kalt vannverket, er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for vannverkets forpliktelser.

§ 2 Forretningssted

Vannverket har sitt forretningskontor i Tromsø kommune.

§ 3 Virksomhet og formål

Vannverkets formål er å sørge for vannforsyning til medlemmene i henhold til drikkevannsforskriftenes krav. Vannverket skal forsyne boliger på tomter utgått av Gnr.12 Bnr.12 og 35 tinglyst 21.10.1981, samt boligtomter utgått av Gnr.12 Bnr. 3 og 37, tinglyst 21.12.81.
Kjoselva Vannanlegg drives etter selvkostprinsippet. Vannforsyninga gjelder kun for boligformål.

§ 4 Medlemskap

Som medlemmer opptas alle innen forsyningsområdet som er nevnt i § 3. De som ønsker å bli medlem, tegner seg hos styret etter de til enhver tid gjeldende regler. Regler for vannverket er utarbeidet i kvalitetshåndboken.
Medlemskapet inntrer fra det tidspunktet tilknytningsavgiften er innbetalt.
Medlemmene må ved innmelding akseptere vedtektene for vannverket.
Medlemmene plikter å gi tillatelse til, uten vederlag, å legge vannledninger over sin eiendom.
Vannverket har rett til senere å grave eventuelle grøfter for omlegging, tilknytting, reparasjon eller vedlikehold. Vannverket plikter å tilbakeføre det berørte område til opprinnelig standard.
Alle medlemmer er pliktig å påta seg verv i vannverkets styrende organ slik at det blir nødvendig rullering av verv på alle husstander.

§ 5 Andelsinnskudd, tilknytningsavgift og vannavgift

§ 5.1 Andelsinnskudd

I alminnelighet skal hvert medlem betale en andel, størrelsen fastsettes av årsmøtet. Hvert enkeltstående bolighus på samme bruksnummer betaler en andel.
Eiere av boenhet som enebolig med/uten utleieleilighet, tomannsbolig, rekkehus og seksjoner som utgår av disse, som benytter sin rett etter §3 og §4, plikter å ha en andel pr. boenhet. Enebolig tilsvarer en boenhet og skal ha en andel. Tomannsbolig tilsvarer to boenheter og skal ha 2 andeler, og tilsvarende med øvrig varianter av boliger.
Ved utmelding har medlemmet ikke krav på å få utbetalt sitt andelsinnskudd.
Andelene kan ikke omsettes fritt.
Vannrettigheten følger eiendommen ved eiendomsoverdragelse.
Andeler kan ikke pantsettes eller tas utlegg i.
Det føres medlemsregister med navn, gårds- og bruksnummer andelen gjelder, samt størrelsen på andelsinnskuddet. Styret utsteder andelsbevis.

§ 5.2 Tilknytningsavgift

Tilknytningsavgift skal til en hver tid dekke investeringer i anlegget og betales av andelseier.
Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet, og ble på årsmøtet i 2007 satt til NOK 42000.
Statistisk Sentralbyrås inflasjonsindeks brukes for å justere prisen for senere tilknytninger.
Tilknytningsavgift ut fra denne beregning gjelder opptil 70 boenheter.

Tilkoblingen av stikkledninger med påkobling skal utføres av godkjent rørlegger, og det skal benyttes utstyr som er godkjent for det aktuelle vanntrykk. Utgifter vedrørende stikkledninger med påkobling av hovedledning til den enkelte andelseier dekkes i sin helhet av andelseieren.

§ 5.3 Vannavgift
Vannavgift skal til en hver tid dekke drifts- og vedlikeholdsutgifter og betales av andelseier. Årsmøtet fastsetter vannavgiften.

§ 6. Anvendelse av årsoverskuddet
Eventuelt overskudd på driftsregnskapet etter at renter på gjeld er betalt, tillegges selskapets egenkapital. Medlemskap og andeler i selskapet gir ikke rett til utdeling av overskudd. Vannverket skal ikke gå med overskudd over tid, men sikre forsvarlig drift og framtidige investeringer etter selvkostprinsippet, jfr.§3.

§ 7 Styre og daglig leder

§ 7.1 Styre
Vannverket ledes av et styre som består av 1 leder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Disse velges på årsmøtet. Leder og styremedlemmer har 2 års funksjonstid og varamedlemmer har 1 års funksjonstid.
Styret har ansvar for en forsvarlig organisering av virksomheten i tråd med lovens og vedtektenes bestemmelser. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Det skal føres protokoll fra styremøtene som signeres av alle tilstedeværende.
Vannverket forplikter ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 7.2 Valgkomite
Vannverket skal ha en valgkomite på 2 medlemmer og 1 varamedlem.
Medlemmene har 2 års funksjonstid og varamedlem har 1 år funksjonstid.
Styret foreslår valgkomite som godkjennes av årsmøtet og styret skal foreslå minst 1 fra hvert felt.

§ 7.3 Daglig leder
Styrets leder er vannverkets daglige leder.

§ 8. Årsmøtet

§ 8.1 Ordinært årsmøte
Årsmøtet er vannverkets øverste myndighet. Årsmøtet finner sted innen utgangen av mars.
Til årsmøtet foreligger saksliste, styrets årsberetning og regnskap. Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet må være sendt til styret senest 4 uker før årsmøtet. Papirene til årsmøtet skal sendes ut senest 8 dager før årsmøtet.
Styreleder eller den styret har utpekt, åpner årsmøtet.

§ 8.2 Saksliste til årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles som et minimum:
1.Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Godkjenning av stemmeberettigede .
2 .Valg av møteleder, protokollfører og 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
3. Godta årsberetning
4. Godta revidert årsregnskap med revisjonsberetning og vedtak om disponering av eventuelt overskudd.
5. Innkomne forslag.
6. Fastsettelse av andelsinnskudd og vannavgift for inneværende år

7. Vedta drifts- og investeringsbudsjett for inneværende år.

8.1 Valg i henhold til lover og vedtekter
Vedtak på årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer så sant ikke annet er fastsatt i loven.
8.2. Andelseiere har anledning til å la seg representere ved skriftlig fullmakt.
Hvert medlem har 1 stemme uansett innskutt andelskapital.
Beslutninger om vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.
Vedtektsendringer etter Samvirkeloven § 54 (2), fattes med 4/5 flertall av de avgitte stemmene.

§ 8.3 Ekstraordinært årsmøte
Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever dette skriftlig.
Ekstraordinært årsmøte behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 9 Revisjon
Årsmøtet skal velge en eller flere revisorer. Det er ikke krav om at revisorer skal være offentlig godkjent.

§ 10 Oppløsning av Vannverket og fordeling av nettoformuen
Vedtak om avvikling av vannverket skal gjøres av årsmøtet med 4/5 flertall av alle andelseierne.
Ved avvikling har vannverkets medlemmer ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd.
Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd.
Anvendelse av midler utover dette, fordeles likt på andelshaverne.

§ 11 Voldgift
Tvist mellom medlemmene eller mellom ett medlem og vannverket skal først søkes løst ved forhandlinger, gjerne ved hjelp av en tredje person. Fører slike forhandlinger ikke fram, kan hver av partene forlange tvisten endelig avgjort etter bestemmelsene i Lov 2004-05-14 nr. 25: Lov om voldgift.

Voldgiftsretten treffer også avgjørelse om saksomkostninger.

Referat årsmøte Kjoselva vannanlegg 9.4.2026

Deltakerliste

Navn	Adresse	Annet
Jonas Kuivalainen	Vikvegen 10	
Kim Jonas Hoholm	Vikvegen 18	
Lisa-Marie Bræck	Vikvegen 20	
Åshild Johansen	Vikvegen 14	
Erling Jervidal	Skytterstien 4A	
Ivar Bårdsen	Vikvegen 28	
Rolf Hustad	Kvannlivegen 17	Fullmakt Ivar Bårdsen
Herlaug Olsen	Vikvegen 22	
Thomas Stenvoll	Skytterstien 3C	Fullmakt Erling Jervidal
Jan Åge Aas-Pettersen	Gabbrovegen 9 (Har solgt Vikvegen 19)	Ikke stemmerett

Møteleder/protokollfører	Jan-Åge Aas-Pettersen / Lisa-Marie Bræck
Gjelder	Årsmøtet 2026
Møtedato og sted	09.04.26 kl. 18:00 Ulfstind klubbhus

Sak	
1	**Godkjenning av innkalling og dagsorden, stemmeberettigede med evt fullmakter.** 8 møtte til årsmøte, 7 av disse med stemmerett. 2 hadde med seg fullmakt. Det ble registrert 9 godkjente stemmer for årsmøtet 2026. En andelshaver kommenterer: ang innkalling mangler revisors beretning og vedtektene som er vedlagt innkallingen er ikke gyldig. Alle dokumenter skal sendes ut til alle medlemmer minst en uke før årsmøtet til gjennomlesning. Ang dagsorden (saksliste) mangler saker som kjøp av PC og nye kostnader til kjøring som man må lete i andre dokumenter for å finne. Dette burde vært satt opp som egen sak til årsmøtet. Saken ble godkjent med 5 mot 4 stemmer En andelshaver påpeker at innkallingen med manglende dokumenter er imot vannlagets egne vedtekter § 8.1 og bør på det grunnlaget ikke kunne godkjennes. <u>Kommentar fra styret:</u> • Det ble presisert i årsmøtet at hvis det oppdages mangler i innkallingen av andelshavere bør dette varsles med «uten ugrunnet opphold» og ikke ventes til årsmøtet for så å lage en sak av det. • Angående kjøp at PC for at styret skal kunne drifte vannverket på en forsvarlig måte er styret uenig om at dette må avgjøres i ett årsmøte. Dette fordi andelshavere har valgt ett styre som de har tillitt til som skal styre vannverket og forvalte pengene til verket på en forsvarlig måte. • Styret mener det er helt selvskrevet at de som kjører med vannprøver skal få dekket disse kostnadene, og mener at dette ikke er en årsmøtesak. Alternativet ville ha vært å få TOSLAB og komme å ta prøvene selv mot betaling.
2	**Valg av møteleder, protokollfører og to medlemmer til å skrive under protokollen sammen med møteleder.** Protokollen ble ved oppstart av møtet ført av en av årsmøtets deltakere, men under sak 1 ville en andelshaver ha med en kommentar i protokollen som fører av protokollen nektet å skrive inn i referatet etter gjentakende forespørsler. Det ble dermed under sak 2 valgt ny protokollfører. På bakgrunn av dette kan protokollen være noe mangelfull frem til ny protokollfører fikk overtatt under sak 1. Forslag fra årsmøtet: Møteleder: Jan-Åge Aas-Pettersen Protokollfører: Lisa-Marie Bræck To medlemmer til å signere: Jonas Kuivalainen og Kim Jonas Hoholm Saken ble godkjent med 9 mot 0 stemmer <u>Kommentar fra styret:</u> • Begrunnelsen for at protokollfører nektet å skrive var at noen andelshavere kom med useriøse utsagn om at det var straffbart slik styret hadde forvaltet vannverket som de ønsket å få referatført.
3	**Godkjenning av årsberetning.** Det var flere kommentarer fra ulike andelshavere til årsberetningen. -Kjøregodtgjørelse er en ny utgiftspost og burde vært lagt frem som en sak til årsmøtet og ikke ligge i årsberetningen. -Ang kjøregodtgjørelse er det viktig å benytte statens skattefrie satser som per dd er kr 3,50/km for å unngå skatteplikt. -Spørsmål om hva som inngår i «profesjonell instans» som det henvises til i årsberetningen. Svar fra styret er at de har snakket med Haneseth som skal gjennomgå el og rør. Årsberetning godkjennes med 5 mot 4 stemmer <u>Kommentar fra styret:</u> • Styret mener det er helt selvskrevet at de som kjører med vannprøver skal få dekket disse kostnadene, og mener at dette ikke er en årsmøtesak. Alternativet ville ha vært å få TOSLAB og komme å ta prøvene selv mot betaling.
4	**Godkjenning av revidert regnskap og revisors beretning. Vedta disponering av overskudd.** Da dokumentet manglet i innkallingen til årsmøtet fikk medlemmene noen minutter til å lese innholdet før saken diskuteres. Styrets forslag: Opprette konto med høyere rente for langsiktig sparing. Saken stemmes over som helhet og godkjennes med 9 mot 0 stemmer.
5	**Fastsette styrets honorar** Styrets forslag er:

	Leder 10 000 Økonomiansvarlig 10 000 Driftsansvarlig 10 000 Styremedlem 5000 Revisor 3500 En andelshaver mener oppgavene til styret bør holdes innad i styret og lurer på hvor i vedtektene styret finner rett til å betale/ansette andre til å utføre styrets oppgaver. «Driftsansvarlig» bør være en av styrets medlemmer eller oppgavene bør ligge under leders oppgaver. Saken godkjennes med 5 mot 3 stemmer, en blank stemme.
6	**Andelsinnskudd og tilknytningsavgift, fastsetting av vannavgift for 2026** Andelsinnskudd og tilknytningsavgift ivaretas ihht vedtekter. Vannavgift foreslås satt til kr 5000 med forfall 30.juni. En andelshaver kommenterer at det kan være vanskelig for noen å betale hele regningen i ett forfall. Dette var grunnen til at det ble satt to forfall for noen år siden. Har styret noen tanker rundt denne problemstillingen. Svar fra styret er at om noen har utfordringer med ett forfall så kan de ta kontakt med styret og få delt opp regningen. En annen andelshaver lurer på hvordan er muligheten for å sette ned avgiften til f.eks kr 4000? Vi har en del penger som skal stå til langsiktig sparing og er det da nødvendig med fortsatt høy vannavgift. Svar fra årsmøtet er at vi fortsatt må spare opp for å kunne takle evt utgifter. Saken godkjennes med 9 mot 0 stemmer
7	**Innkomne saker** Ingen innmeldte saker
8	**Drifts- og investeringsbudsjett for inneværende år** En andelshaver spør om styret allerede har kjøpt PC som skal godkjennes under årsmøtet i dag? Svar fra styret er at PC er allerede kjøpt inn og tatt i bruk. Andelshaver kommenterer om vi skal stemme over å godta eller ikke godta et budsjett der pengene allerede er brukt og om styret har tenkt over konsekvensene hvis årsmøtet ikke godkjenner budsjettet. Saken godkjennes med 5 stemmer. 4 stemmer blankt <u>Kommentar fra styret:</u> • Angående kjøp at PC for at styret skal kunne drifte vannverket på en forsvarlig måte er styret uenig om at dette må avgjøres i ett årsmøte. Dette fordi andelshavere har valgt ett styre som de har tillitt til som skal styre vannverket og forvalte pengene til verket på en forsvarlig måte.
9	**Valg av styre og valgkomite** Forslag til nytt styre Leder: Erling Jervidal Styremedlem: Åshild Johansen Styremedlem: Jonas Kuivalainen

	Styremedlem: (Velges av styret) Vara: Kirsti Wester Amundsen Vara: Martin Hansen Styret mangler 1 medlem for å være fulltallig. Årsmøtet finner ikke kandidat blant de som har møtt, ingen har meldt interesse i forkant av møtet. Styret foreslår at det nye styret kan finne det siste medlemmet selv i etterkant. Flere andelshavere påpeker at dette er i strid med vedtektene §7.1 og styret kan ikke settes sammen på denne måten. Nytt styre velges med styrets forslag om å finne siste medlem selv i etterkant med 5 mot 4 stemmer. Valgkomite ble ikke tatt stilling til.

Kim Jonas Hoholm

Sign. protokoll

Jonas Kuivalainen

Sign. protokoll

Jan-Åge Aas-Pettersen

Sign. protokoll

Revisjonsberetning 2025 - Kjoselva Vannanlegg SA, org.nr. 993305138

Undertegnede har gjennomgått årsregnskapet for 2025.
Inntektene er lik året før med kr 285.000,-.
Beløpet tilsvarer innbetalinger fra 57 andelseiere, hver kr 5.000,-.
Utgiftene er redusert fra med kr 4.447,13 til kr 96.064,11.
Dette gir et årsoverskudd for 2025 med kr 193.574,90 mot kr 189.069,06 i 2024.

Følgende er mottatt er grunnlag for revisjonen:
Resultatregnskap. Saldobalansen. Kontoutskrifter fra Bank. Bilagsmappe. Årsberetning.
Referat fra årsmøte i 2025.

Jeg har kontrollert bilagene. Dokumentasjon og attestasjon er meget god.
Det er forholdsvis lite bilag i år, hovedsakelig Ishavskraft, Toslab samt honorar-utbetalinger.
Alle bilag er attestert av 2 personer.
Honorarer til styre er utbetalt med kr 40.000,-. Dette sammenfaller med vedtak på årsmøte 10/4 2025 både med hensyn til personer som har fått honorarer utbetalt samt beløp.
Denne utgiftsposten viser en økning på 49 % av honorarer til styre og revisjon fra kr 28.500,- til kr 42.500,-, noe som er i henhold til vedtak på årsmøtet.

Det har også vært en betydelig økning i utgifter vannprøver med 51 %, eller kr 8.887,- fra kr 17.277,50 til kr 26.164,75 i 2025.
Strømkostnadene er bokført med kr 16.538,85. Kostnadene er ikke periodisert. Kr 2.795,- vedrører annet regnskapsår. Reelle kostnader for 2025 blir da kr 13.743,85.

Finansinntektene er nesten lik 2024, med kr 4.639,- i 2025.
Her er det å bemerke at det gjennom året i gjennomsnitt har stått kr 489.087,- på driftskonto og **med 0 % i rente. Dette medfører tapte finansinntekter for Kjoselva Vannanlegg.**
Da driftskostnadene gjennom året har bare vært kr 96.064,-, så burde et større beløp vært overført fra driftskontoen til høyrentekontoen, hvor det kan tas ut flere gebyrfrie uttak pr. kalenderår, etter det jeg kjenner til.

Kjoselva Vannanlegg har ikke gjeld og fordringer pr. 31.12.2025
Årsberetningen bør ha et notat hvor mange andelshavere det har vært for inneværende regnskapsår slik at det er mulig å kontrollere at inntekter stemmer med antall andelshavere.
Dette ble også anmerket i 2024.

Egenkapitalen har økt fra kr 554.878,60 i 2024 til kr 748.453,50 i 2025.

Når det gjelder plassering av innskudd, så anbefales det å kontakte rådgiver i banken for å få en bedre avkastning på innskuddene.
Kjoselva Vannanlegg har en Plasseringskonto med innskuddsrenter og det må overføres innskudd fra driftskontoen til høyrentekontoen. **Dette ble også anmerket av meg i fjor.**

Det er gjort en forsvarlig bokføring etter min vurdering, og undertegnede anbefaler derfor at regnskapet for 2025 kan godkjennes.

Tønsvik, 20/3 2026, Ole Geir Røsnes, revisor. 20/3 26 Ole Geir Røsnes

NB!! Har ikke mottatt et Balanseregnskap, Årsoppgaven og Hovedboksutskrift.
Har mottatt en Saldobalanse, men den tilsvarer ikke en ordinær Balanse.
Har purret opp til flere ganger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/727309/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 10:00
Side 1 av 13

NORD-TROMS JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974758571

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-092532RFA-JTRM Tønsnes
Gnr.:	12
Kommune:	Tromsø
Saken gjelder:	Grensefastsetting for gnr 12/32 mot gnr. 12/111, 188 og 417

Avsluttet ved jordskifteretten: 01.03.2021

Doknr: 727309 Tinglyst: 16.06.2021
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Frank Slettli Åshild Mari Edvardsen Slettli	Tromsø (5401)	12	32	
Sandra Helen Prestø Larsen Tony André Sandmo Matheussen	Tromsø (5401)	12	111	
Tore Normann Jensen	Tromsø (5401)	12	188	1
Rolf Hustad Kathrine Hustad	Tromsø (5401)	12	188	2
Tore Normann Jensen Kathrine Hustad	Tromsø (5401)	12	417	
Torbjørn Jensen Linda Thomassen Jensen	Tromsø (5401)	12	428	

RETTSBOK

Møtedag: 27.10.2020

Sted: Fylkeshuset i Tromsø, rettssal i 8. etasje

Sak: 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12

Saken gjelder: Grensefastsetting, avløsning av vegrett mm.

Jordskiftedommer: Trygve Pedersen

Teknisk utreder: Overingeniør Jon Erik Staurset

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Frank Slettli og Åshild Mari Edvardsen Slettli

Til behandling:

1. Saklig og geografisk avgrensing av saken
2. Grensefastsetting
3. Jordskifte - ombytte av grunn
4. Avløsing av vegrett

Det ble forhandlet om en minnelig løsning. Partene ble enige og inngikk slike

Rettsforlik

Mellom eierne av gnr. 12, bnr. 32, 417, 188 og 428 i Tromsø kommune er det i rettsmøte i dag inngått følgende rettsforlik:

1. Grensen mellom eiendommene bnr. 32 og 417 og bnr. 32 og 188 skal gå som vist omtrentlig på vedlagte kart. Grensen mellom punktene A, B, B1 og I skal følge gjerdet.
   Kartet inngår som en del av forliket.
2. Bnr. 32 gir fra seg trekant I, F, G mot at vegrett som bnr. 188 og bnr. 428 har over bnr. 32 avløses/faller bort.
3. Vegrett for bnr. 428 skal gå omtrent som vist på kartet over bnr. 188 og 417.
4. Bnr. 32 kan deponere snø fra «håndholdt» snøfreser på bnr. 417.
5. Det skal settes opp gjerde mellom bnr. 32 og bnr. 188.

Vi er oppmerksomme på virkningen av et rettsforlik, herunder at forliket har samme virkning som en rettskraftig dom.

Forliket er opplest og vedtatt.

Tønsvik 27.10.2020

Åge Edvardsen (sign.) Kathrine Hustad (sign.) Rolf Hustad (sign.) Tore Jensen (sign.) Frank Slettli (sign.)

Thorbjørn Jensen (sign.) Linda Jensen (sign.) Trygve Pedersen jordskiftedommer (sign.)

Rettsforlik

Mellom eierne av gnr. 12 bnr. 417 og bnr. 111 i Tromsø kommune er det i rettsmøte i dag inngått følgende rettsforlik:

1. Grensen mellom bnr 417 og bnr. 111 justeres slik at areal merket med x på vedlagte kart går over fra bnr. 417 til bnr. 111. Kartet inngår som en del av rettsforliket.
2. Eierne av bnr. 111 betaler kr. 9 500,00 til eierne av bnr. 417 innen 14 dager.

Vi er oppmerksomme på virkningen av et rettsforlik, herunder at forliket har samme virkning som en rettskraftig dom.

Forliket er opplest og vedtatt.

Tønsvik 27.10.2020

Kathrine Hustad (sign.) Tore Jensen (sign.) Sandra Larsen (sign.) Tony Matheussen (sign.)

Trygve Pedersen jordskiftedommer (sign.)

Retten hevet.

27.10.2020

Trygve Pedersen

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 01.03.2021

Sted: Fylkeshuset i Tromsø, rettssal i 8. etasje

Sak: 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12

Saken gjelder: Tvist om vegrett og grenser

Rettens leder: Jordskiftedommer Trygve Pedersen

Teknisk utreder: Overingeniør Jon Erik Staurset

---

1 Grenser

Grensebeskrivelsen er utarbeidet med bakgrunn i rettsforlik datert 27.10.2020, og avmerking og innmåling av grensen samme dag, under ledelse av overingeniør Jon Erik Staurset.

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN" eller "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med korreksjonsdata fra Statens Kartverk (CPOS). Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for. Vegrett/Bruksrett er omtrentlig avlagt direkte i kartet.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Koordinatene gir en entydig plassering, x = nord/sør og y = øst/vest. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter. Koordinatsystem: ETRS89, sone 33

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som framgår av kartet, er tatt ut fra det digitale eiendomskartet og er ikke behandlet av jordskifteretten i denne saken.

Grensene er gjengitt på vedlagte kart i målestokk 1:200.
Kartet har arkivnr. 18-150138REN-JTRM-kart-001.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: 12/111

Eiendom til høyre: 12/417

Grensen tar til i innmålt punkt i gjerdestolpe, punkt 1, der 12/32, 12/111 og 12/417 har felles grensepunkt. Grensen går i nordøstlig retning.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742230,17	660937,51
		66,05	9,63		
11	Umerket grensepunkt			7742235,06	660945,80

Grensen går herfra videre i samme retning til den treffer på veggrunnen 12/404.

Grense 2

Eiendom til venstre: 12/417

Eiendom til høyre: 12/32

Grensen tar til i innmålt punkt i gjerdestolpe, punkt 1, der 12/32, 12/111 og 12/417 har felles grensepunkt. Grensen følger eksisterende gjerde, og går i sør-sørøstlig retning.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742230,17	660937,51
		175,45	3,67		
2	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742226,77	660938,89
		187,64	3,81		
2A	Grensepunkt i murhjørne			7742223,03	660939,62
		167,25	6,03		
3	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742217,78	660942,59
		175,16	7,36		
4	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742210,98	660945,39

Grensen ender i innmålt punkt i gjerdestolpe, punkt 4 som er felles grensepunkt for 12/32, 12/417 og 12/188

Grense 3

Eiendom til venstre: 12/188

Eiendom til høyre: 12/32

Grensen tar til i innmålt punkt i gjerdestolpe, punkt 4 som er felles grensepunkt for 12/32, 12/417 og 12/188. Grensen går i sørvestlig retning.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742210,98	660945,39
		245,53	16,71		
5	Grensepunkt i gjerdestolpe			7742198,36	660934,43

Grensen ender i innmålt punkt i gjerdestolpe, punkt 5 som er i enden av et eksisterende gjerde mellom eiendommene. I det opprinnelige forlikskartet er dette merket som punkt G, liggende mot grensen til 12/428, men punkt 5 var det punkt som ble pekt på av partene under befaringen, og som ble innmålt under partenes påsyn.

---

3 Sletting av vegrett

Vegrett som bnr. 188 og bnr. 428 har over bnr. 32 slettes.

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
Tromsø (5401)	12	32	
Tromsø (5401)	12	111	
Tromsø (5401)	12	188	1
Tromsø (5401)	12	188	2
Tromsø (5401)	12	417	
Tromsø (5401)	12	428	

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører (kommunen).

Slutning

I samsvar med rettsforlik inngått 27.10.2020 er grensene fastsatt som i punkt 1 ovenfor.

Sak 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12 er herved avsluttet.

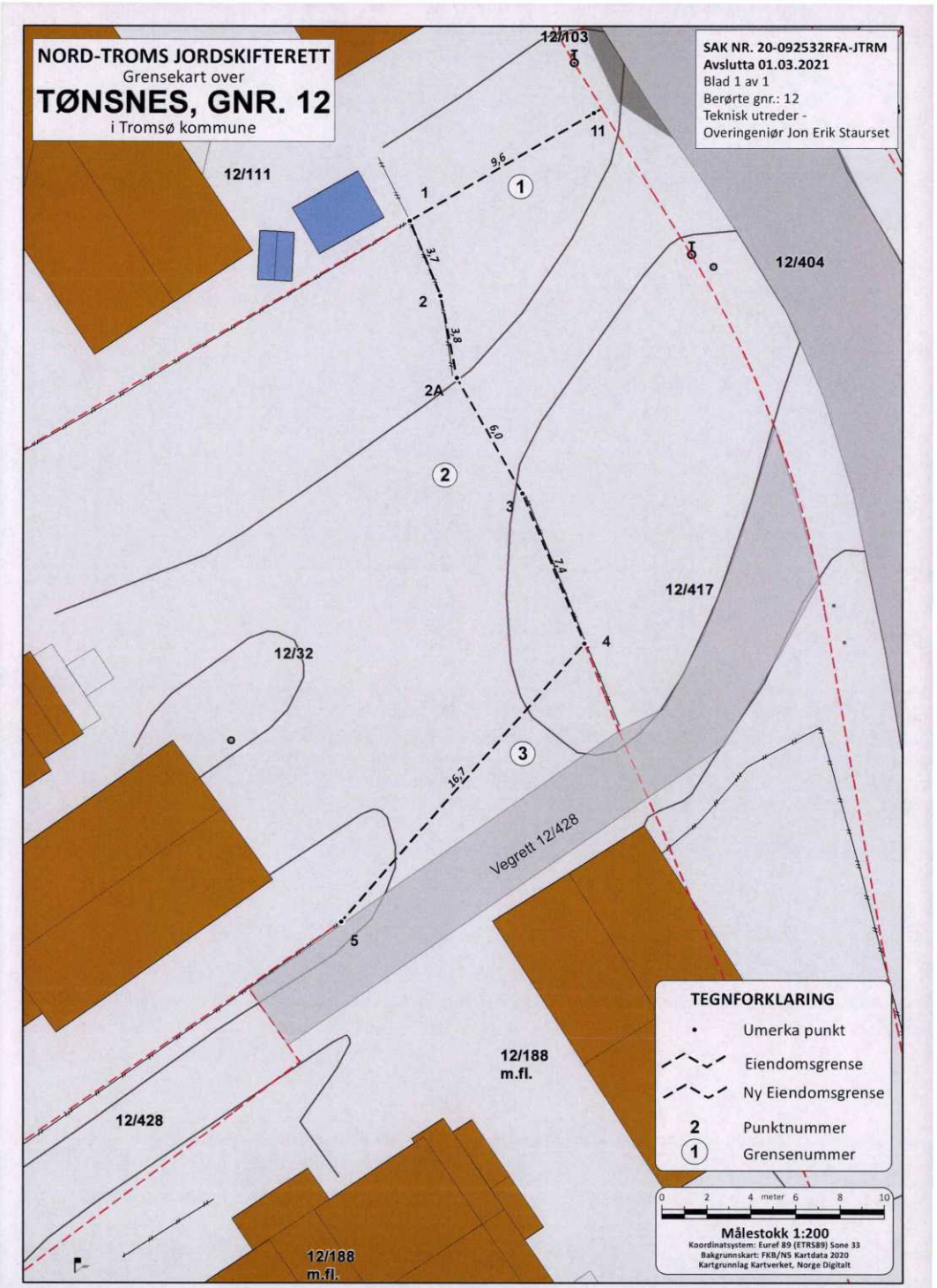
01.03.2021

Trygve Pedersen

Rett utdrag

NORD-TROMS JORDSKIFTERETT

førstekonsulent Linn-Kristine Larsen (sign.)


NORD-TROMS JORDSKIFTERETT
Grensekart over
TØNSNES, GNR. 12
i Tromsø kommune
SAK NR. 20-092532RFA-JTRM
Avslutta 01.03.2021
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 12
Teknisk utreder -
Overingeniør Jon Erik Staurset
12/103
12/111
12/404
12/417
12/32
12/428
12/188 m.fl.
12/188 m.fl.
Vegrett 12/428
9,6
3,7
3,8
6,0
7,4
16,7
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Ny Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:200
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 33
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata 2020
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

NORD-TROMS JORDSKIFTERETT

Dok 95

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS



Vår referanse: 20-092532RFA-JTRM
Dato: 27.05.2021

Tinglysing - 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Tromsø (5401)	12	32	
Tromsø (5401)	12	111	
Tromsø (5401)	12	188	1 og 2
Tromsø (5401)	12	417	
Tromsø (5401)	12	428	

Saken gjelder grensefastsetting for grunneiendom.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene
- Fastsetting av grenser

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 12 bnr. 188 og 417
- Vegrett for gnr. 12/428 over gnr. 188/417

Sletting av vegrett
Side 7: Vegrett som gnr. 12/188 og 12/428 har over gnr. 12/32 slettes.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974758571
Nord-Troms jordskifterett
Postboks 6602 Langnes, 9296 Tromsø

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Postadresse
Postboks 6602 Langnes, 9296 Tromsø

Besøksadresse
Strandveien 13, Tromsø

E-post/Internet
jtrmpost@domstol.no
http://www.domstol.no/jtrm

Organisasjonsnummer
974758571
Telefon
77588700

Med hilsen
Nord-Troms jordskifterett

førstekonsulent Linn-Kristine Larsen (sign.)
tlf.: 77588714 lkl@domstol.no

Vedlegg
- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart

Fra: Pedersen, Trygve <Trygve.Pedersen@domstol.no>
Sendt: onsdag 16. juni 2021 12.22
Til:
Emne: SV: Jordskiftesak 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12 - Tinglysning - sletting av vegrett

Vi viser til telefonsamtale og e-post.
Vi kan bekrefte at Kartverket ved å tinglyse ny veirett for 12/428 over 188/417 samtidig kan anmerke i grunnboken «Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen» med henvisning til dokumentet som slettes.

Takk for at dere ringer i slike saker. Det forenkler behandlingen hos oss og kanskje også hos dere. ☺

Med hilsen

Trygve Pedersen
Nord-Troms jordskifterett
tlf. 77 58 87 05
e-post: jntrpost@domstol.no

Fra:
Sendt: onsdag 16. juni 2021 12.14
Til: Pedersen, Trygve <Trygve.Pedersen@domstol.no>
Emne: SV: Jordskiftesak 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12 - Tinglysning - sletting av vegrett

Hei,

Viser til dagens samtale du har hatt med Einar Nordengen. Saken gjelder jordskiftesak med saksnummer 20-092532RFA-JTRM. I henhold til deres følgebrev skal det slettes veirett som gnr. 12/188 og 12/428 har over gnr. 12/32.

En av veirettene tinglyst på 12/32 for 12/428 gjelder bestemmelse om adkomstrett. Heftelsen er tinglyst 24.08.2010 med dokumentnummer 629814 (se vedlegg). I heftelsen er det inntatt bestemmelse om at heftelsen «Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen». Denne urådigheten må etter vår oppfatning videreføres.

Kan du bekrefte at vi ved å tinglyse ny veirett for 12/428 over 188/417 samtidig skal anmerke i grunnboken «Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen» med henvisning til dokumentet som slettes?

Kan du samtidig bekrefte på hvilken side i rettsboken det fremkommer at ny veirett skal tinglyses?

Med vennlig hilsen

Kartverket

saksbehandler
Kartverket, Eiendomsdivisjonen

E-post:

Tlf. Kartverket: 32 11 80 00
www.kartverket.no

Fra: Pedersen, Trygve <Trygve.Pedersen@domstol.no>
Sendt: torsdag 3. juni 2021 13.14
Til:
Emne: Jordskiftesak 20-092532RFA-JTRM Tønsnes, gnr. 12 - Tinglysning - sletting av vegrett

Jeg viser til hyggelig telefonsamtale i dag.

Partene i saken ble i rettsmøtet enige og adkomsten til eiendommene ble endret noe. Det medførte behov for at vegretter som bnr. 188 og bnr. 428 hadde over bnr. 32 skulle slettes.

Kartverket stiller spørsmål ved om vegrettene kan slettes uten kommunens godkjenning.

Jordskiftedommeren (undertegnede) går god for at slik kommunal godkjenning ikke er nødvendig. Bnr. 188 og bnr. 428 vil få sin avkjørselsveg direkte ut i den kommunale vegen uten å gå over bnr. 32. Se vedlagte kart. Denne avkjørselen/løsningen var allerede i bruk av både bnr. 188 og bnr. 428 i tillegg til at de hadde vegrett over bnr. 32. (De må i tillegg kjøre over bnr. 417 noe de også måtte tidligere jf. kartet.) At vegrettene kan slettes, er en konsekvens av at grensen mot bnr. 32 ble flyttet noe slik at kjøring inn og ut av garasjen på bnr. 188 kunne skje problemfritt.

Avkjørselen fra den kommunale vegen for bnr. 188 og bnr. 428 flyttes om lag 10 m mot sør. For Tromsø kommune vil denne endringen ikke ha betydning. Jeg vil tro at passusen om at kommunen skal godkjenne endring i avkjørselsforhold skyldes at kommunen har ansvaret for at alle eiendommene har adkomst. I tillegg kan det ha med at adkomsten kan ha betydning for trafikksikkerheten i området. I den forbindelse vil kommunen «ha et ord med i laget». Denne endringen er uten betydning for begge deler.

Jeg håper dette er tilstrekkelig til at saken kan tinglyses.

Med hilsen

Trygve Pedersen
Nord-Troms jordskifterett
tlf. 77 58 87 05
mob. 99 29 19 95
e-post: jtrmpost@domstol.no

1709, 19/6-1967
st.m. kr. 5,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Henry Jensen Tønsvik
født 11-6-1914 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Sigmund Hemmingsen
adr. Strandv. 41, Tromsø født 4/9-21 (Datum og årstall)
min/vår eiendom en Tomt 680 m² av eiendom Nygheim
g.nr. 12 br.nr. 32 av skyld mk. 0,1 i Tromsøysund herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. 500 nordi Som gave
som er avgjort på omforenet måte.

Den utgåde Tomt har fått navn Friborg gårdsnumer 12 bruks 111 Den skal ha samme rettighet fil skjøen og til hovedbruket Nygheim har Tomten er som gave Til min datter Ragnvig og Sigmund Hemmingsen

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

Tønsvik den 1-6-1967
Henry Jensen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år. Roald Nybrog, John Markussen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:
1. Ivar Tryland
2. Edvin Eilertsen

Mary Jensen
(Utstederens ektefelle)

[1]) Det som ikke passer strykes.

1708, 19/6-1967.
st.mr. kr. 5,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Henry Jensen Tønsvik

født 11-6-1914 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Jan-Steinar Jensen

adr. Tønsvika Tromsdalen født 22/4-1944 (Datum og årstall)

min/vår eiendom en Tomt 842 m² av eiendomen Nyheim

g.nr. 12 br.nr. 32 av skyld mk. 0,1 i Tromsøsund herred[1])

matr.nr. ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 500 nerdi som gave

som er avgjort på omforenet måte.

Den utgjåde Tomt har fodt navnen
Dalheim gårsn-12 brūks-110
Den skal ha samme rettighet til
skjøen og til hovedrui som brūket
Nyheim har
Tomten er som gave til min
sön Jan-Steinar Jensen

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Sienersen I. Oslo 9-66.

Tønsvik den 1-6-1967

Henry Jensen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at ..... har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år. Roald Myborg John Markhus

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Mary Jensen
(Utstederens ektefelle)

1. Fran Myborg

2. Edvin Eilertsen

[1]) Det som ikke passer strykes.

4303, 23/12-70, st.m. kr. 10,-.

hlr.

Til tinglysning ved
Malangen sorenskriverembete.

Eiendommen ELVELUND gnr. 12 bnr. 19 gis herved rett til å legge nødvendig adkomstveg over min eiendom NYHEIM gnr. 12 bnr. 32, frem til offentlig veg.

Tønsvik, 18. 12. 70.

Henry Jensen

Henry Jensen

Vi bekrefter at Henry Jensen har underskrevet i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Halfdan Pettersen Gunnar E Larsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/304303/97
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 08:40

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 941 – 1946.
Lyngen sorenskriverembede

Skjøte. Skjpr. kr. 1,50

Underskrevne Anna Eilertsen der sitter i uskiftet bo efter min avdøde mann Stefanus Eilertsen erkjenner herved å ha solgt en parsel av min eiendom Fagervoll gdno. 12. brno. 13. der ved skyldelingsforretning 1/6 1946 har fått navn " Nyheim " gdno.12. brno. av skyld øre uten huse til Henry Jensen født 11/6 1914 for omforent kjøpesum kr. 150,- der er kontant betalt hvorfor kviteres.

Parsellen skal ha adkomsrett til sjøen og likeså til hovedveien efter nermere påvisning av selgeren.

Eiendommen overtas strakst og betaler kjøperen omkostningerne ved dens overdragelse.

Ti skal da kjøpesummen således er avtalt eiendommen " Nyheim" gdno. 12. brno. . herefter med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed den tidligere har tilhørt mig følge og tilhøre Henry Jensen til odel og eie.

Tromsø 15. juni 1946.

Som kjøper. Som selger.

Henry Jensen Anna Eilertsen

Underskrevne vitterlighetsvidner bekrefter herved at kjøper og selger idag egenhendig i vort nerver har underskrevet foranstående skjøte og at begge er myndige.

Tromsø 15. juni 1946.

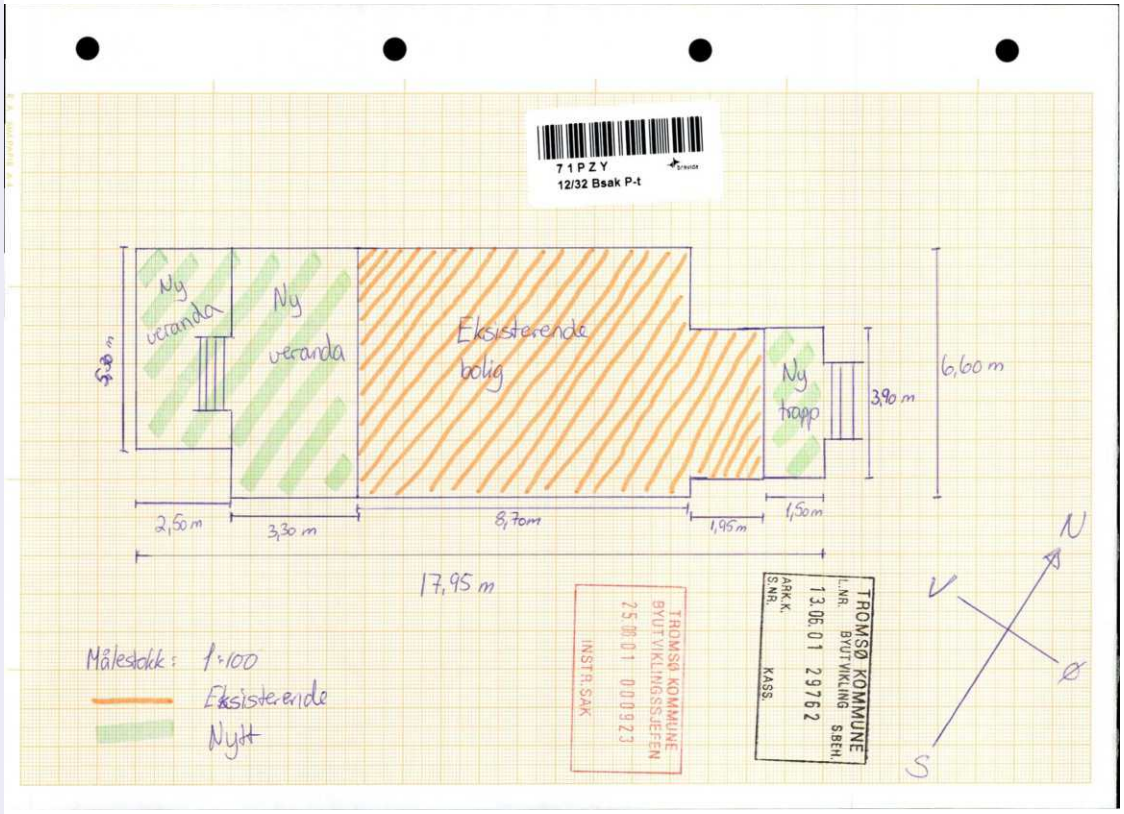
Alfr. Albriktsen Erling Kveldro.

Det attesteres at Anna Eilertsen lever som enke i uskiftet bo. Kjøperen er selgerens søstersøn.

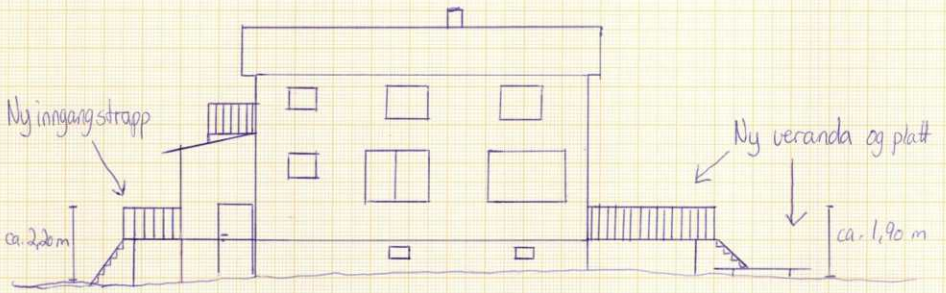
15. juni 1946.

TROMSØYSUND LENSMANNSKONTOR TROMSØ

Alfr. Albriktsen



Fasade nordvest

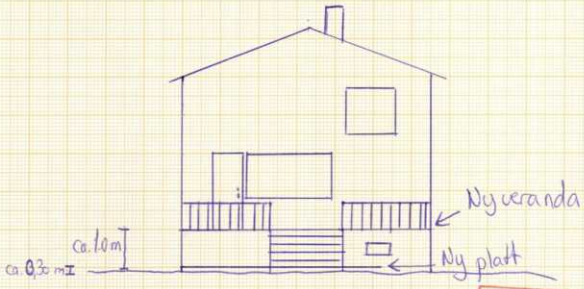


Målestokk 1:100

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSJEFEN
25.06.01 000923
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SBEH
L.NR. 13.06.01 29762
ARK.K.
S.NR.
KASS.

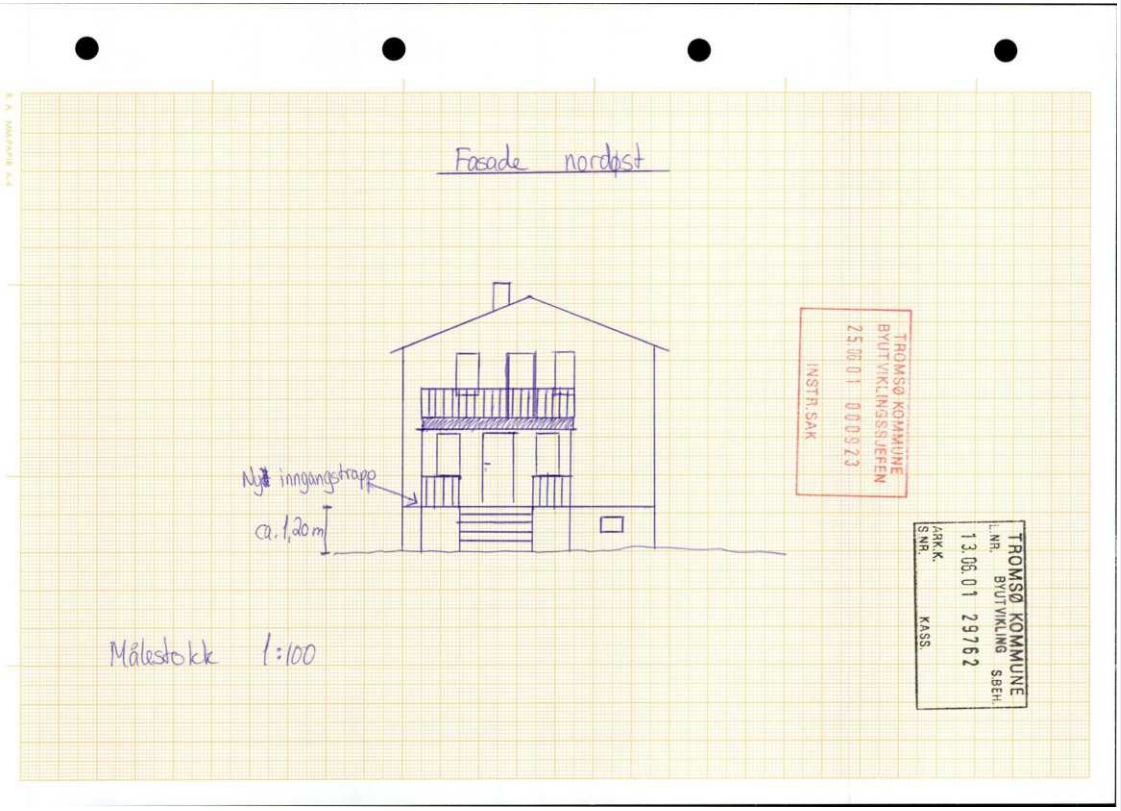
Fasade sørvest



Målestokk: 1:100

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSJEFEN
25.06.01 000923
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING SBEH
L.NR. 13.06.01 29762
ARK.K.
S.NR.
KASS.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-12/32/0

Bruksnavn	NYHEIM	Beregnet areal	1 446.5
Etablert dato	17.06.1946	Historisk oppgitt areal	1 473.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRANK SLETTLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ÅSHILD MARI EDVARDSEN SLETTLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
TJ - Tilkobling jordskiftesak	05.11.2021	05.11.2021	21/02639	
TJ - Tilkobling jordskiftesak	05.11.2021	05.11.2021	21/02639	
JS - Jordskifte	01.03.2021	05.11.2021	21/02639	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	21.10.2009	01.03.2010	091013	
AF - Annen forretningstype	15.04.2009	15.04.2009		
DL - Kart- og delingsforretning	21.06.2001	08.05.2008	088037	
GJ - Grensejustering	03.01.2001		m045144	
GJ - Grensejustering	03.01.2001		M045144	
DL - Kart- og delingsforretning	24.10.1997			
DL - Kart- og delingsforretning	24.10.1997			
DL - Kart- og delingsforretning	08.09.1975			
DL - Kart- og delingsforretning	17.04.1967			
DL - Kart- og delingsforretning	17.04.1967			
SK - Skylddeling	17.06.1946			
JS - Jordskifte				

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 446.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22394932	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest
190716848	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 22394932: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.06.2007	20.06.2007
IG - Igangsettingstillatelse	09.07.2007	06.08.2007
FA - Ferdigattest	01.01.2009	16.03.2010

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	60.0	60.0	0.0

Bygning 190716848: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	230.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	230.0
Avløp	2 - Privat kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	19.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	230.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	111.0	0.0	111.0	0.0
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0
K01	0	63.0	0.0	63.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190716848-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	48.0	0.0	48.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	10.03.2014	17.03.2014
TB - Tatt i bruk	01.01.2017	23.03.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kvannlivegen	15		9023 KROKELVDALEN

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.4.2026

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 : 12 / 32 / 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	LB	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 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.4.2026

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

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/32/0/0

Målestokk:	1:500	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	1446 m²	Dato:	2026-04-22

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

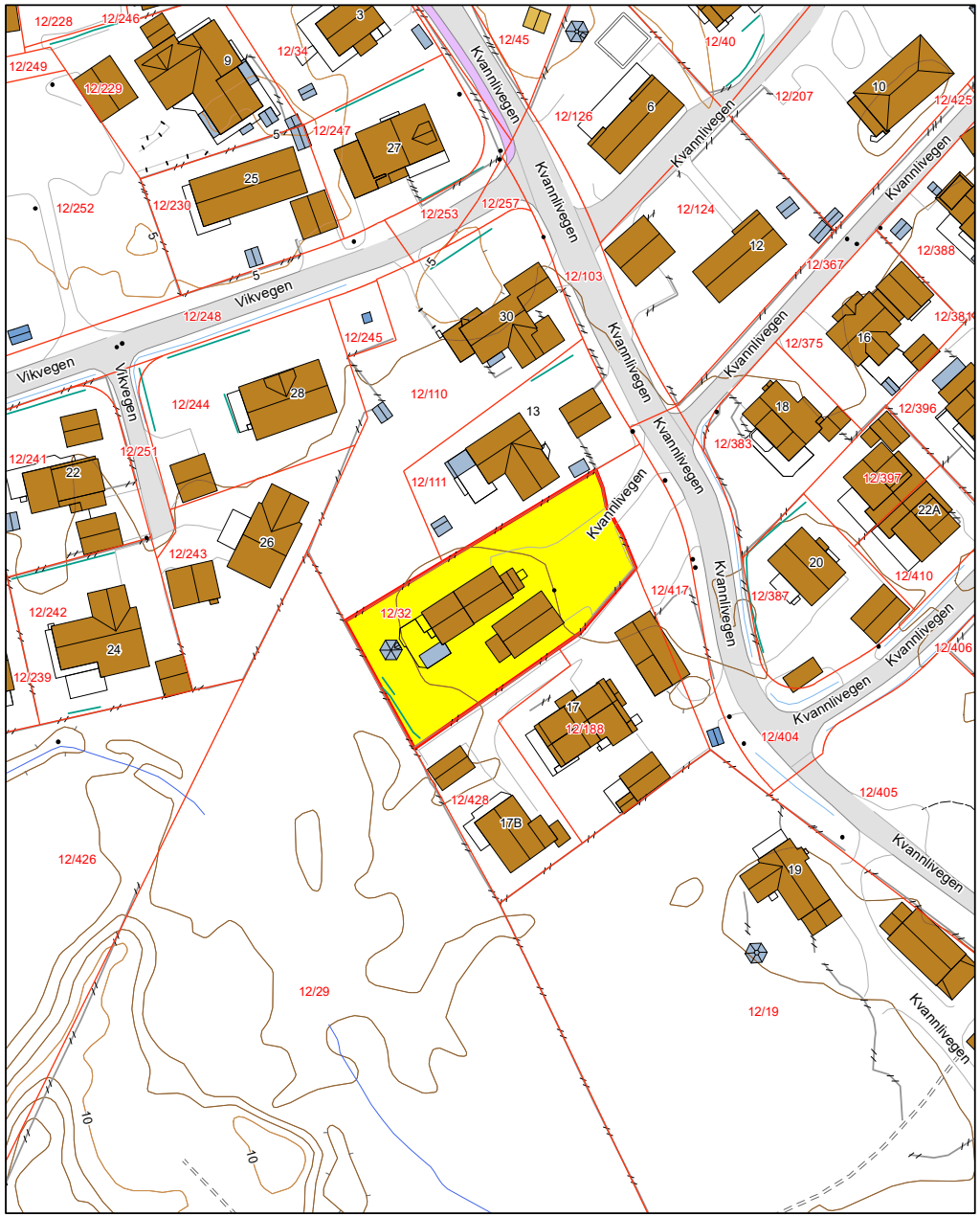
Adresse: Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/32/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1446 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

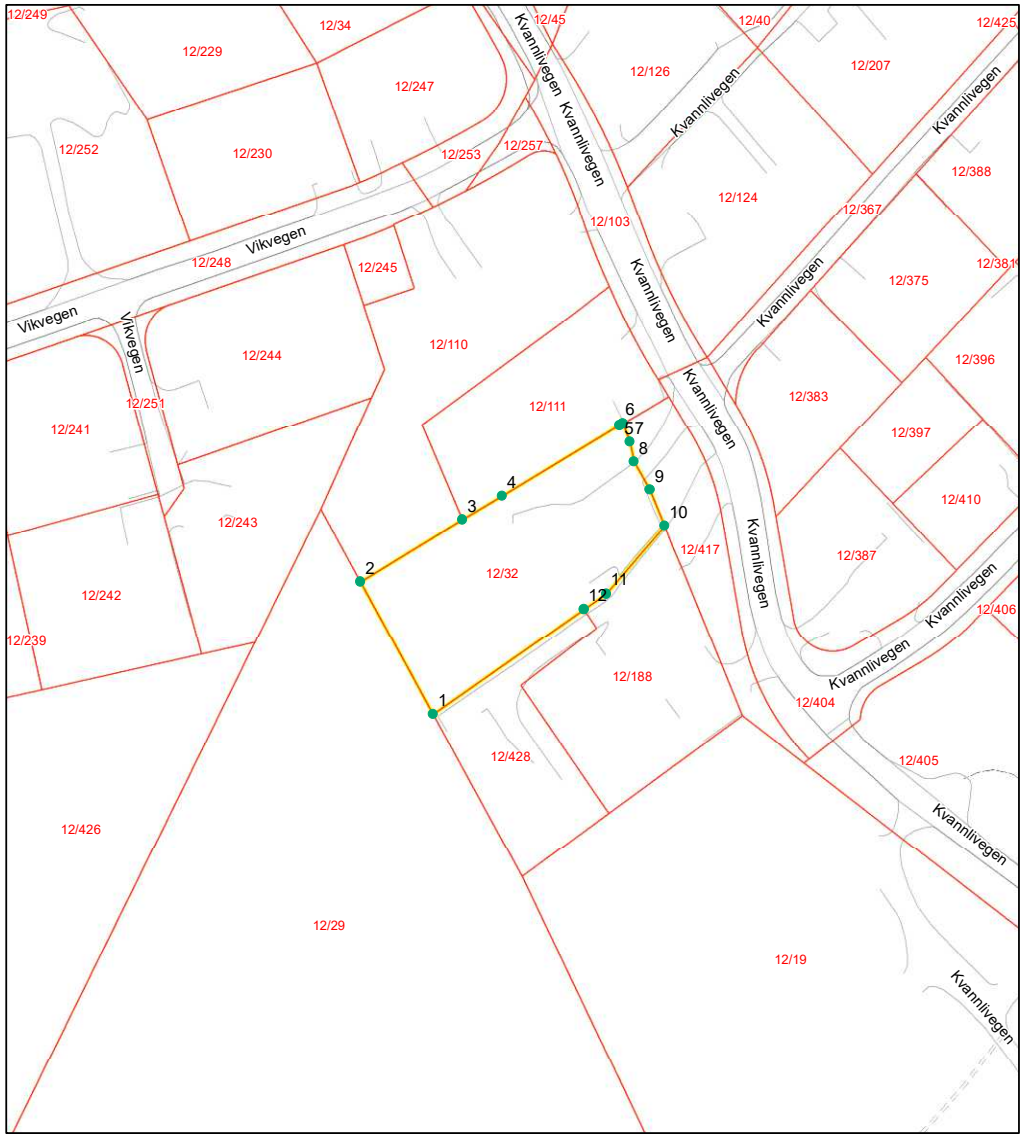
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/32/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1446 m² Dato: 2026-04-22

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 : 22.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1446.4		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7742175.78	660901.95	Jord	28.33	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
2	7742200.61	660888.32	Jord	22.38	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
3	7742212.17	660907.48	Ikke spesifisert	8.62	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	7742216.6	660914.88	Ikke spesifisert	25.7	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	7742229.81	660936.93	Ikke spesifisert	0.68	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7742230.17	660937.51	Annen terrengdetalj	3.67	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	7742226.77	660938.89	Annen terrengdetalj	3.81	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7742223.03	660939.62	Annen terrengdetalj	6.03	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	7742217.78	660942.59	Annen terrengdetalj	7.35	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	7742210.98	660945.39	Annen terrengdetalj	16.72	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	7742198.36	660934.43	Annen terrengdetalj	5.13	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	7742195.41	660930.23	Ikke spesifisert	34.43	Umerket		Terrengmålt	10	0

side: 1

Grunnkart

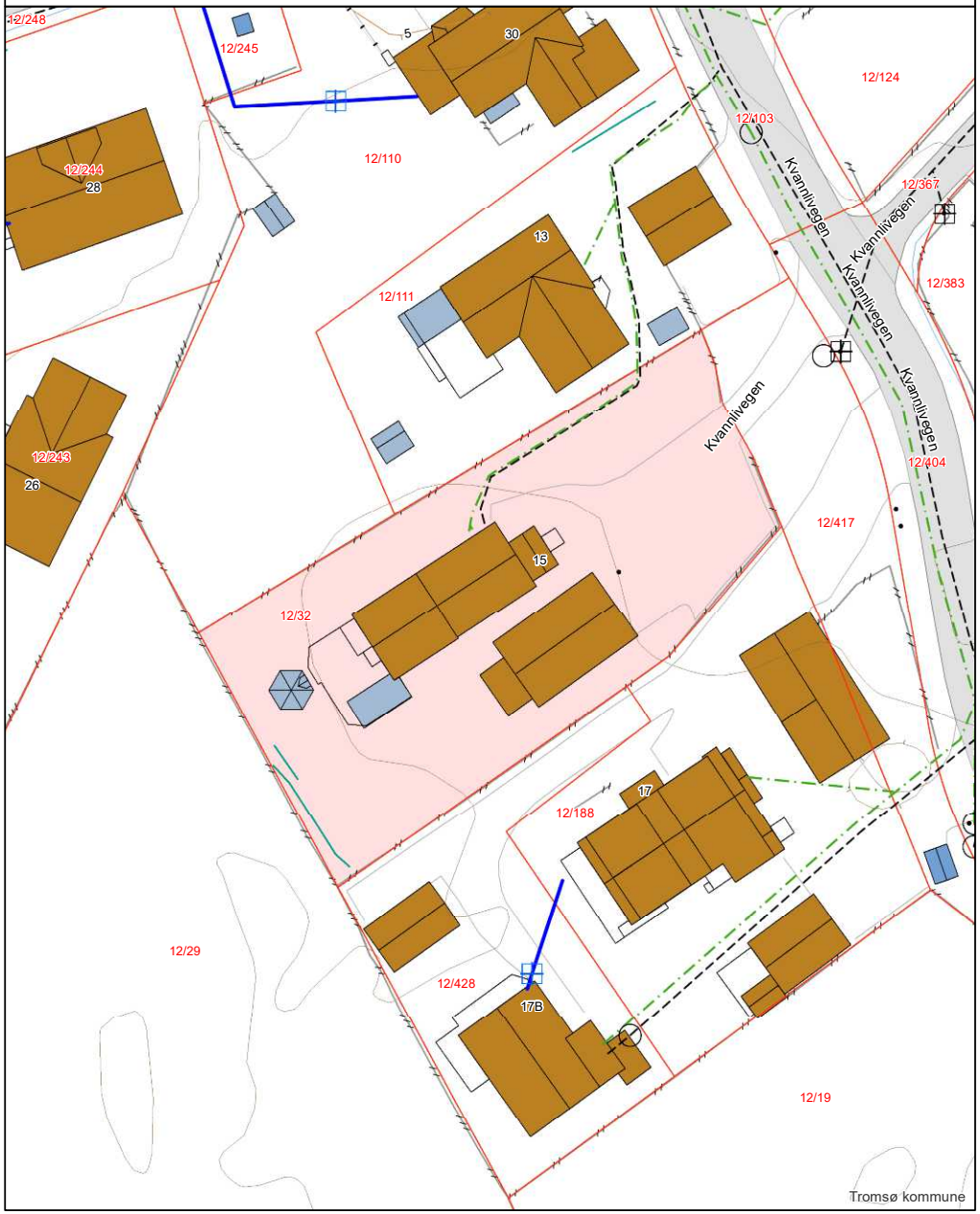
Adresse: Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/32/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1446 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

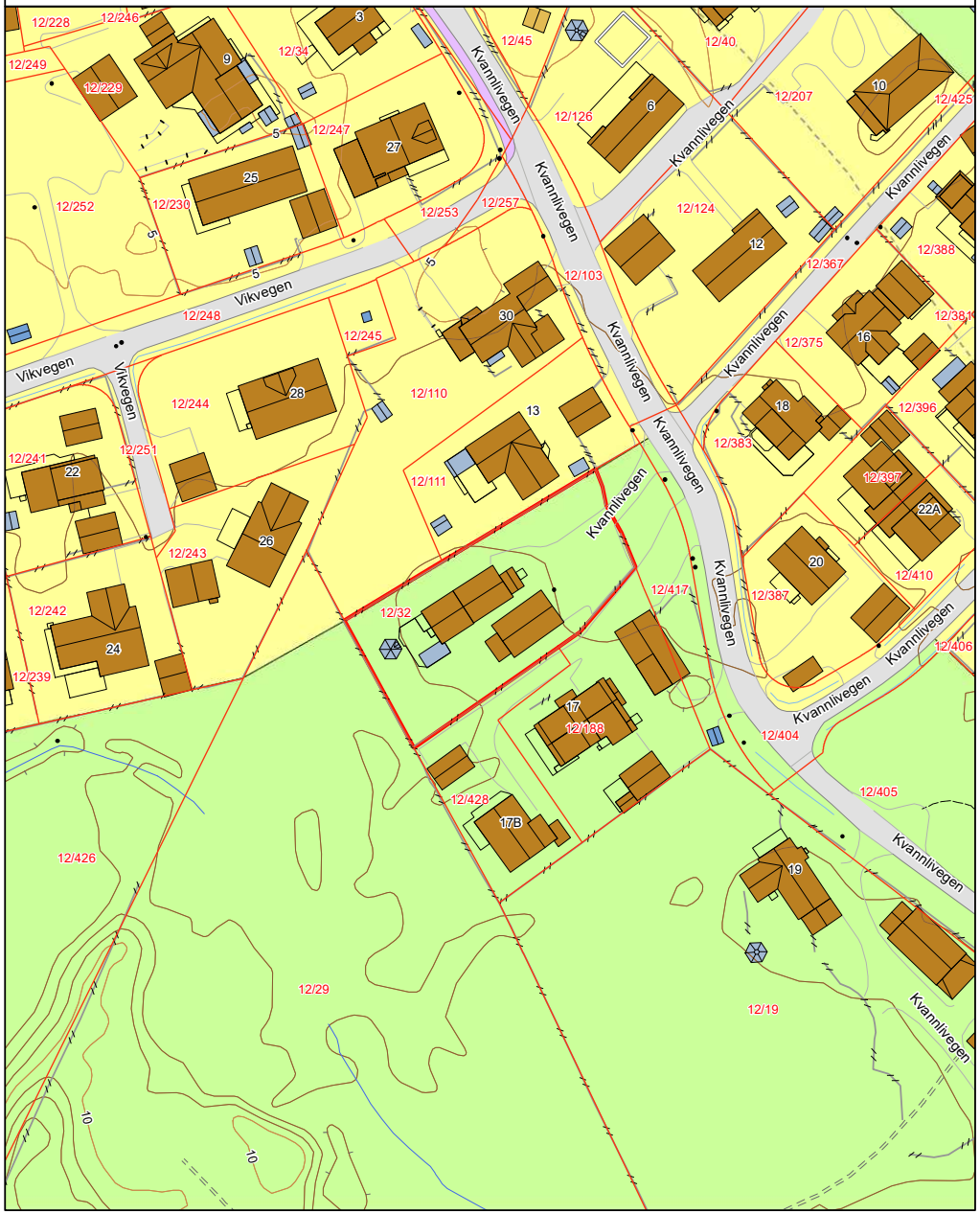
Adresse: Kvannlivegen 15, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/32/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

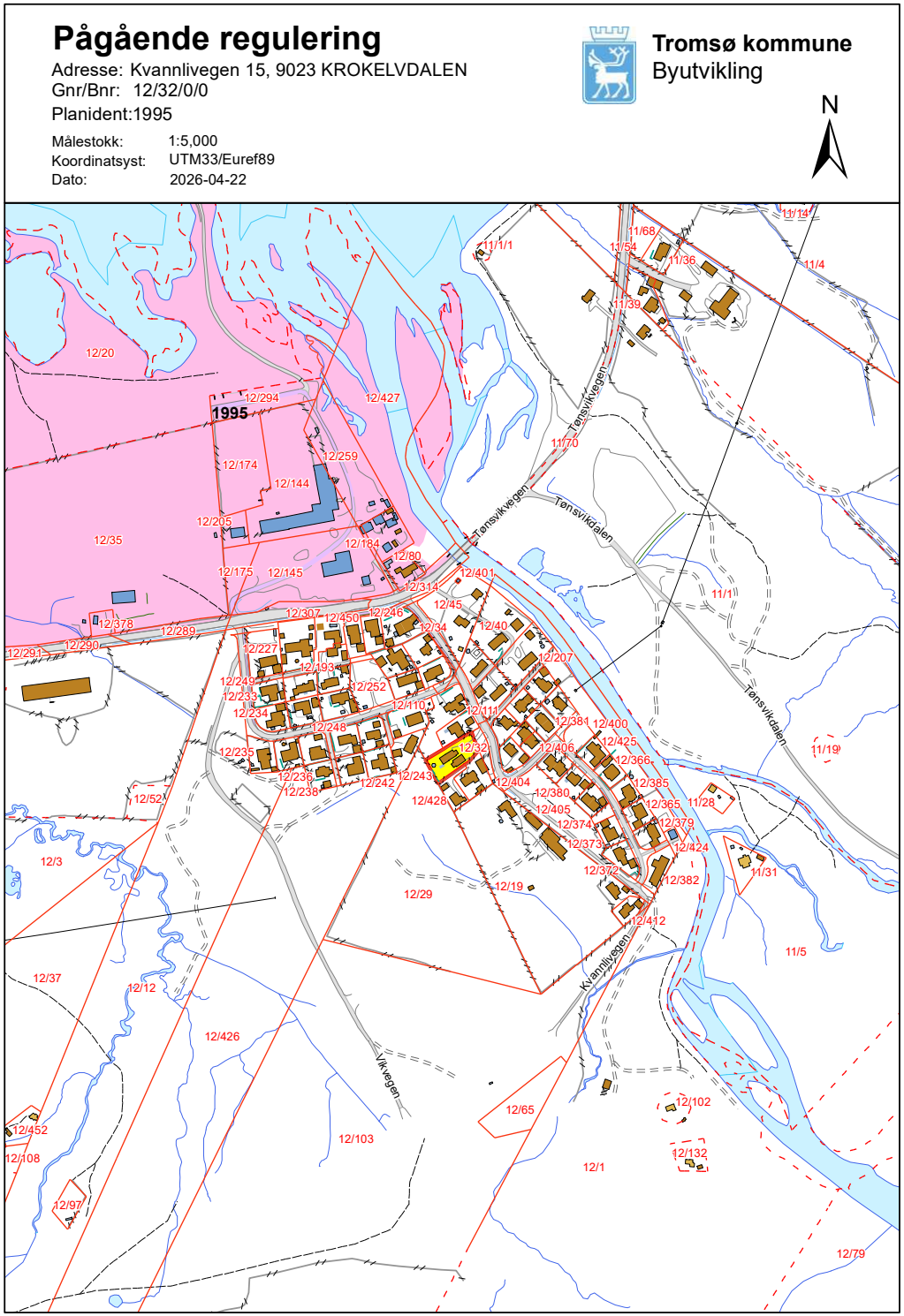
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Forbudsgrense vassdrag
- KpArealformalGrense
- Boligbebyggelse nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende



KVANNLIVEGEN 15

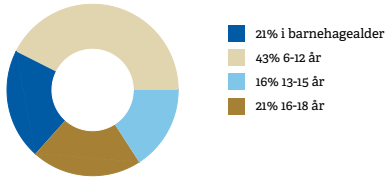
OFFENTLIG TRANSPORT

Vikavegen	Linje 20, 450	3 min 🚶 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes		27 min 🚗

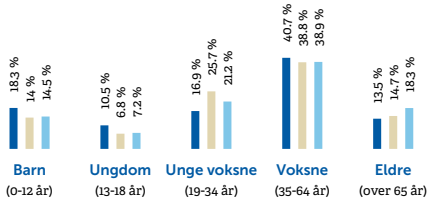
SKOLER

Skittenelv skole (1-7 kl.) 59 elever, 6 klasser	8 min 🚗 8.9 km
Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	12 min 🚗 9.1 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	13 min 🚗 9.4 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	12 min 🚗 9 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	18 min 🚗 13.1 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	18 min 🚗 12.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	20 min 🚗 15.9 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tønsvik	439	198
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skittenelv barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 🚗 8.9 km
Kroken barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 🚗 9.4 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 🚗 9.5 km

DAGLIGVARE

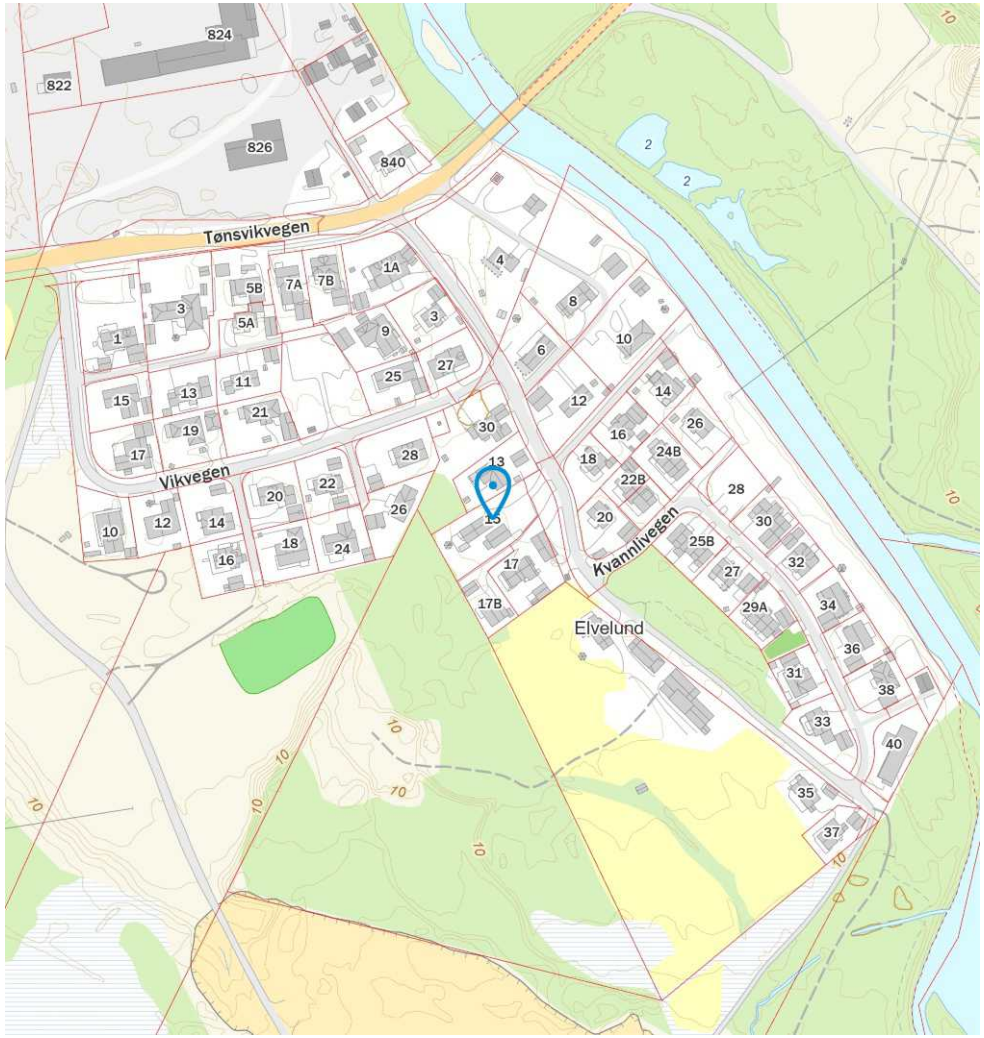
Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	12 min 🚗 8.7 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	16 min 🚗 11.5 km

SPORT

Tønsvika kunstgressbane Fotball	2 min 🚗 1.1 km
Skittenelv skole Ballspill, fotball	8 min 🚗 8.9 km
Feel24 Tomasjord	15 min 🚗
Feel24 Tromsdalen	21 min 🚗

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260075 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Kvannlivegen 15, 9023 Krokelvdalen.
Gnr. 12, Bnr. 32, 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: 18260075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no