

Velkommen til

Straumsvegen 37, 9109 Kvaløya

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Straumsvegen 37
9109 Kvaløya

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	159 / 148 m²
Soverom	2

Energimerke F

Eiendomsmegler1 Strandtorget presenterer Straumsvegen 37 - en familiebolig vakre omgivelser

Dette er en innholdsrik enebolig som går over to plan og kan by på et oppgradert bad fra 2018, tre soverom, romslig stue og spisestue, kjøkken med mye oppbevaringsplass i tillegg til flere boder. Stor terrasse som går rundt boligen hvor man kan nyte gode solforhold. Eiendommen har nok av parkeringsmuligheter, både i garasje, carport og oppstilling på tomten. Hybel og ett soverom i sokkeletasje er ikke godkjent for varig opphold.

Boligen ligger i starten av Håkøybotn på Kvaløya og i nærområdet har du tilgang på fantastiske turområder med flotte fjellandskap. For de som er veldig naturinteressert kan man starte skituren rett fra dørstokken.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Straumsvegen 37, 9109 Kvaløya

Registerbetegnelse
Gnr. 70, Bnr. 28, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 013 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 123 340,- 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 12 968,- pr. år 2024

Oppgitt beløp gjelder for 2024. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer. Nøyaktig beløp for 2025 vil bli klart etter kommunen sender ut faktura for første termin. Kjøper må forvente en økning i kommunale avgifter. Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 148 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 159 m²
TBA: 34 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasjen og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 959 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker, gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger.

Byggeår
1973 ifølge kommunen.
Garasje: 1991 ifølge kommunen.
Carport: 2015 ifølge selger.

Innhold
Hovedetasje:
BRA-i 86 m²: Stue, kjøkken, gang m/trapp, to soverom, bad/vaskerom

Sokkeletasje
BRA-i 62 m²: Hybel, bod, gang, vindfang, hall/trapp, soverom, teknisk rom
BRA-e 11 m²: Snekkerbod

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 34 m² og garasje på 22 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

Hovedetasje:
- Ett soverom er fjernet. Bad og soverom er utvidet.

Sokkeletasje:
- Hobbyrom er omgjort til hybel (søknadspliktig tiltak)
- Klesbod er omgjort til gang ved hybel
- WC er utvidet og omgjort til vaskerom/bod
- Matbod, brenselrom og vask/tørk er gjort om til bod.
- Deler av vask/tørk er gjort om til bad for hybelen
- Det er dør fra hybel/oppholdsrom til bad

Utvendig:
- Det er etablert carport (søknadspliktig tiltak)

- Det er laget terrasse rundt huset (søknadspliktig tiltak)

Hybel/oppholdsrom og gang i kjeller er opprinnelig godkjent som hobbyrom og klesbod. Det er ikke søkt om bruksendring for nevnte tiltak. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av soverom og bod i kjeller hvor det i tegninger er godkjent som garasje. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Soverom og bod er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på for soverom er målbart selv om rommet ikke er godkjent til varig opphold.

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

Kjøkken, hoveddel:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med heltre profilerte 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 kjøle/fryseskap. Og har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Kjøkken, hybel:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med avrenningsdel og med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr med platetopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator av en eldre type med avtrekk ut.

Bad, hoveddel:
Veggene har våtromsplater, strie og malte plater. Himlingen har himlingsplater. Gulvet er tekket med fliser og har integrerte termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk i henhold til standard krav, og sikrer tilstrekkelig avrenning. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk med elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet og ventil i vegg. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Bad, hybel:
Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har fliser og

tilfredstillende fall mot sluk. Veggene har strie og fliser ca. 60cm opp på vegg bak dusjkabinett. Himlingen har malte himlingsplater. Plastsluk og membran som tettesjikt. Våtrommet har innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tilluft under dørblad. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, strie, malte plater og malt trepanel. Himlingene har malte himlingsplater.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og i hoveddel og kobberrør på hybel. Rørskap på bad/vaskerom ved hybel.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting over tak, ukjent plassering av stakeluke.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert på bod. Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 1996 plassert i kjøkkeninnredning på hybel.

Andre VVS-installasjoner:
Sugeenhet av merket Foma plassert i bod i sokkeletasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Elementpipe fra byggeår. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn med ukjent alder. Siste tilsyn skal være utført i år 2017, ingen anmerkninger. Skorsteinen ble sist feiet i 2024 av huseier.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

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

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller

deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vindu på hybelbad har fuktskjolder mellom glassene. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm på enkelte vinduer. Det mangler murpuss på deler av ett vindu i sokkeletasjen.
- Dører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Terrassedør i stue har montert katteluke i dør. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm på enkelte dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Horisontal avstand mellom mellom bjelke og rekkverkstav er for stor. Store deler av terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler klemlist over grunnmursplasten.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det mangler en veggplate på tekniskrom. Strie har hulrom enkelte plasser
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider. Inntrinn har glatte overflater
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør mellom stue og gang tar i terskel ved åpning/lukking. Dør tekniskrom har klistremerker og limrester og malingssøl på boddør.
- Bad hoveddel; sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen
- Kjøkken hoveddel; overflater og innredning: Front på oppvaskmaskin er av en annen type enn øvrige fronter.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette gjelder eldre kobberrør.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet el-kontroll. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trappetrinn var værslitt. Ett trinn er råteskadet

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bad, hybel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet

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:
1.pkt: Lekkasje varmtvannsbereder på vaskerom, kjeller. Det ble litt fukt på veggen, forsikringssak, og skaden ble reparert av huseier i 1992. Byttet ut veggplater og isolasjon som var skadet, og malte.

2.pkt: Legging av fliser og varmekabler bad 2 etg. Montering av dusj og toalett. Ordnet rør i rør system og koblingsskap i bad 1 etg. Arbeidet ble gjort av Bademiljø Tromsø i 2018.

Skifting av vindu, montering av våtromsplater og baderomsinnredning. Maling av vegg. Arbeid utført av huseier, som er vaktmester. Arbeidet ble utført i 2018.

4.pkt: Lekkasje tak 1991, gammel papp shingel på tak. Har ikke vært vannfukt siden. I april 2023 - snøtyngden presset pipen 20 cm nedover. Det kom vann inn i kjeller i 1992. Dreneringen rundt huset ble da skiftet. Dreneringen rundt hele huset gravd opp og skiftet ut. Gravearbeidet utført av fagmann, nå død. Rør og steinmasse montert etter henvisning fra fagmann. Selve arbeidet utført av huseier med familie. Arbeidet ble gjort i 1992.

5.pkt: Skifting av tak, stålplater lagt Takrenner byttet i 2002 - gamle plastrenner som hadde lekkasje, nye stålrenner montert av huseier.

7.pkt: Bygde garasje, arbeid utført av huseier Caravanport bygget i 2015 av huseier. Terassen utvidet over to runder, huseier gjort arbeidet, ca år 1997 og 2007.

9.pkt: Vanninntrenging i kjeller i 1992 - ble minimalt med skader, vegg på bod ble byttet ut flere år senere da den tørket opp uten skader. Veggen ble isolert når huseier gjorde reparasjon.

11.pkt: Utskiftning av drenering og fyllmasser rundt hele huset og lagt ned fiberduk etter fagmanns beskrivelse. Gjelder hele boligen. Arbeidet ble utført i 1992.

13.pkt: ingen skadedyr, men vi har sett sølvkre og har hatt feller og gift. For oss ser det ut til å være utryddet. Arbeidet ble gjort i 2024.

14.pkt: Tett avløpsrør til septik. Høytrykksvakta spylte rør til septik i 2024.

15.pkt: Byttet og montert rør i rør system på hele huset, bortsett fra på hybel 1 etg. Arbeidet ble gjort av Bademiljø Gunge VVS AS i

2018.

19.pkt: Når snøtyngden flyttet pipen i 2023 kom det litt vann ned på utsiden av pipen. Kun kosmetiske skader. Eines rør og flis ordnet pipe og beslag utvendig. Innendørs ikke behov for annet enn renhold og
eventuelt maling av pipe. Arbeidet ble gjort i 2023.

20.pkt: Byttet ut oljefyrt kamin med vedovn. Arbeid utført av huseier i 2019.

21.pkt: Tanken ligger nedgravd på tomten nært huset. Vi ser påfyllingsrør som stikker opp. Da vi kjøpte huset ble vi informert om at tanken var tom. Vi benyttet aldri oljefyren, vi byttet den ut med vedovn.

22.pkt: Svidde sikringsbunner i hovedsikring. Nytt overspenningsvern, 3-fase strøm, og nytt sikringsskap med jordfeilautomater.

25.pkt: Kommunen har sendt brev og informert om at septiktank bør byttes til 3 kammers tank. Anlegget består av 2 kammers, som var kravet i 1973 da huset ble oppført. Det er felles septik med naboen, og ved en eventuell utskifting deles kostandene med naboen, 50 % hver.

26.pkt: Flytting av vegger innvendig. Innredning av tidligere garasje (som var en del av huset) til et soverom og til snekkerbod. Utvidelse av terrassen.

27.pkt: Laget hybel i kjeller og innredet garasje til soverom og snekkerbod. Det er ikke søkt til kommunen om disse endringen, da vi aldri har tenkt at dette var noe vi måtte søke om.

30.pkt: Hybel bestående av et bad, et allbruksrom med kjøkken, og yttergang. Denne har vært utleid i kortere perioder,
men har for det meste blitt benyttet av våre barn.

38.pkt: Siden vi overtok huset har vi byttet nesten alle vinduene, ytterdør og balkongdører. Siste vinduene (store vinduer i stuen) ble byttet i 2017. Arbeidet er utført av huseier, som er en meget habil
snekker.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av taktrobord. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverom i hovedetasjen. Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

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

Vinduer:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av ulik årstall og vindu med koblet glass fra byggeår. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør, stue: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011. Terrassedør, soverom: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1992.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 34 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og
fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og soverommet.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av stål fra 2002. En luftehatt på taket.Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Utvendige trapper:
Trapp av tre til terrasse. Malt stående rekkverk og gelender på den ene siden. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra 1992. Taknedløpene føres ut på plen. Grunnmursplast med klemlist. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytttervegger av lettklinkerblokker. Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør av plast via privat brønn. Avløpsrør av plast via septiktank.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og brønn/septiktank er fra byggeår.

Septiktank:
Septiktanken er av betong fra byggeår.

Oljetank:
Det er nedgravd en oljetank på eiendommen. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Carport:
Det står en carport på eiendommen. Oppstillingsplass for én bil. Carporten er ikke tilstandsvurdert, dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje:
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Støpt betongsåle

på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Leddport. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til i begynnelsen av Håkøybotn på Kvaløya. Nærmeste matbutikk, barneskole og barnehage ligger i Kaldfjord, ca 2,7 km fra boligen. Det er ca 5 km til Storelva hvor man kan finne barne-og ungdomsskole i tillegg til videregående. Tromsø sentrum ligger en kort kjøretur unna, omentert ca 15 km.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger bygningsgodkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse datert 24.10.1973, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Følgende arbeid gjenstår:
- Utvendig kjellerpuss
- Utvendig maling (beiset)
- Montering av sanitærutstyr
- Innvendig kjellerpuss
- Montering av hovedtrapp

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

Det foreligger godkjente tegninger datert 25.10.1991 for garasjen, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen

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

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for carporten i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

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 F og oppvarmingskarakter oransj. Se vedlagt energiattest.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Det kan fritt leies ut deler eller hele boligen.

Deler av boligens areal i sokkeletasje er utleid med en intern forbindelse til hoveddelen. Hybelen er etablert i tidligere klebod og hobbyrom. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Hybelen er i dag leid ut med tidsbestemt leieavtale. Leieavtalen får ut 01.08.2025.

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

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

Eiendommen er uregulert.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Den fullstendige kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler.

Vei, vann og avløp
Privat brønn og septiktank som ligger på nabo eiendommen gnr 70 bnr 5. Det er to hus som er koblet på brønnen og septiktanken. Vannkvalitet og vanntrykk er ikke kontrollert. Tømming av septiktanken betales i de kommunale avgiftene. Det foreligger en tinglyst erklæring med dagbok nummer 10229 som gir bruksrett til eksisterende vannledninger, kloakkledning og vannkum over naboeiendommen gnr 70 og bnr 5 samt forpliktelse for denne eiendommen å være med på reparasjon og vedlikehold. Kjøper gjøres oppmerksom at kommunen har sendt brev og informert om at septiktanken bør byttes til 3 kammers.

Kjøper gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen går over eiendommen gnr. 70 bnr. 26. Boligen ble oppført i 1973 og adkomst til eiendommen har hele tiden gått over denne veien. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst noen veirett, men at det heller ikke har vært noen protester fra nabo vedrørende adkomst til boligen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 006 271,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 025 082,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Jorunn Lillianne Lorentsen og Oddvar Kristoffersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2083
Dato: 31.03.1980
Registrering av grunn

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 410229
Dato: 05.07.1990
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om vannrett
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-02-2025 av Johan Larsen i MOTAKST AS.

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

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 03.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.02.2025
Energiattest
Bygningstegninger, datert 26.01.1973 og 25.10.1991
Midlertidig brukstillatelse, datert 24.10.1973
Matrikkelrapport, datert 04.02.2025
Målebrev, datert 04.02.2025
Grunnkart, datert 04.02.2025
Kommuneplan
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

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








Life without
cake
is life
Cake
without
chocolate


























37



Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
TROMSØ kommune
gnr. 70, bnr. 28

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3386 **Referansenummer:** LP1918

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

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 ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	159 m²
Totalpris	4 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

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 13.10.1972
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Ett soverom er fjernet og bad/vaskerom og ett annet soverom er gjort større.

Sokkeletasje:
- Hobbyrom er omgjort til hybel.
- Matbod, brenselrom og deler av vaskerom er omgjort til bod.
- Klesbod er omgjort til gang ved hybel.
- Garasje er delt i to. En del er blitt soverom og resten er blitt snekkerbod.

NB: Det er ikke søkt om bruksendring for hybel og soverom i sokkeletasje.

Garasje

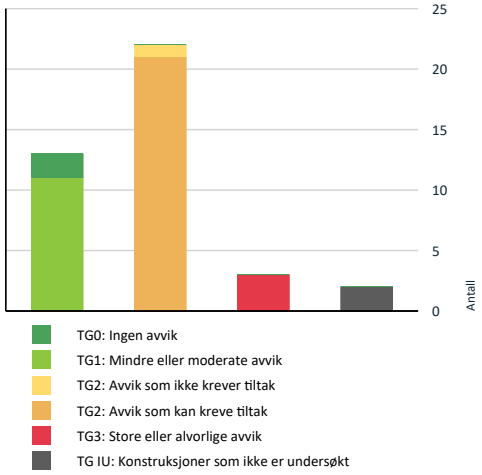
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

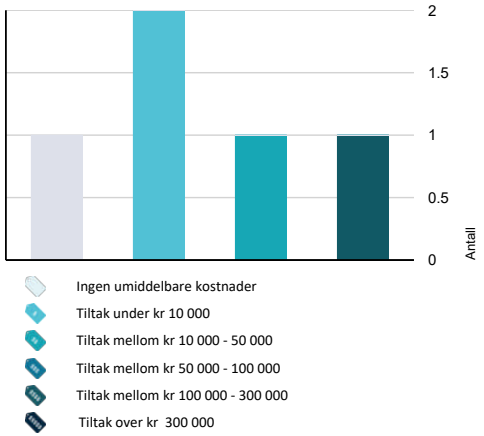
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom (hybel) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 13.10.1972. og fikk utstedt brukstillatelse 29.10.1973.

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

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Oppgradering	Montert varmekabler og fliser, vann og anløpsrør på bad i hovedetasje, av firma.
2018	Oppgradering	Montert våtromsplater, innredning og skiftet vindu, utført av eier.
2018	Oppgradering	Montert rør-i-rør i hele boligen foruten hybel.
2023	Oppgradering	Montert nytt pipebeslag.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Profilerte stålplater.
Alder: 1992.

Type undertak: Taktrobord.
Alder: Byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekkingen bør sjekkes nærmere når det blir fritt for snø.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål fra 2002.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

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

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. dette iht. byggeforskrift 1965.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av taktrobord.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverom i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er registrert fuktskjolder i undertak etter en tidligere lekkasje. Det ble fuktmålt i området og ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av ulik årstall og vindu med koblet glass fra byggeår. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Mindre avvik: Vindu på ett soverom har noe tregt håndtak, bør smøres.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på hybelbad har fuktskjolder mellom glassene.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm på enkelte vinduer.
Det mangler murpuss på deler av ett vindu i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dekkpropper bør monteres.
Det bør påregnes utbedring av murpuss.







TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, stue: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.
Terrassedør, soverom: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1992.

Tilstandsrapport

Dør snekkerbod: Isolert dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Terrassedør i stue har montert katteluke i dør.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Katteluke svekker dørens isolasjonsevne, kaldtrekk kan oppstå.
Dekkpropper bør monteres.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 34 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Horisontal avstand mellom mellom bjelke og rekkverkstav er for stor.
Store deler av terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når det er snøfritt.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Kontroll av rekkverkshøyde.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse. Malt stående rekkverk og gelender på den ene siden. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trappetrinn var værslitt. Ett trinn er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Råteskadet trinn må byttes ut og øvrige trinn vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





Kontroll av rekkverkshøyde.



Carport

Det står en carport på eiendommen. Oppstillingsplass for én bil.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, strie, malte plater og malt trepanel.
Himlingene har malte himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Bad/vaskerom.
Sokkeletasje: Vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler en veggplate på tekniskrom.
Strie har hulrom enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 14 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (hall):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.
Type: Elementpipe.
Alder: Byggeår.

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

Tilstandsrapport

Sotluke montert på soverom i sokkeletasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført i år 2017, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet i 2024 av huseier.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ytterligere undersøkelser angående avtand fra sotluke til brennbart materiale anbefales.
Dersom det er montert sotlukestein, kan avstanden minskes ned til 8 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

TG1 settes da det ikke ble avdekket noen skader i konstruksjonen.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med malte tretrinn.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk: Ca. 82 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 15 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 96 cm.

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

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider.
Inntrinn har glatte overflater.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.





Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har heltre profilerte dører, profilert dør med glass og finerdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom stue og gang tar i terskel ved åpning/lukking.
Dør tekniskrom har klistremerker og limrester og malingssøl på boddør.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Dører med avvik bør utbedres.

Tilstandsrapport







VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

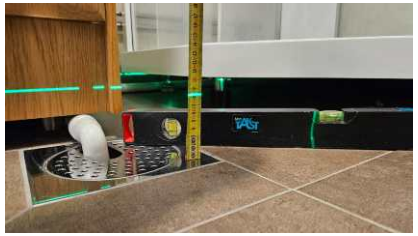
TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromsplater, strie og malte plater.
Himlingen har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er tekket med fliser og har integrerte termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk i henhold til standard krav, og sikrer tilstrekkelig avrenning.



Kontroll av fall mot sluk.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk fuktstyrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet og ventil i vegg.

Tilstandsrapport





Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser og tilfredstillende fall mot sluk.
Veggene har strie og fliser ca. 60cm opp på vegg bak dusjkabinett.
Himlingen har malte himlingsplater.

Plastsluk og membran som tettesjikt.

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

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tilluft under dørblad.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med heltre profilerte 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 kjøle/fryseskap. Og har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Front på oppvaskmaskin er av en annen type enn øvrige fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.





Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

SOKKELETASJE > HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

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



Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator av en eldre type med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og i hoveddel og kobberrør på hybel.
Rørskap på bad/vaskerom ved hybel.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

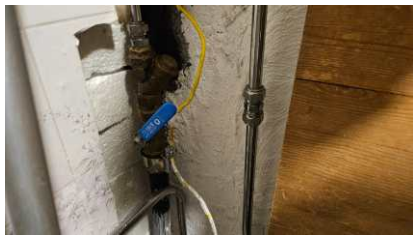
Hovedstoppekran er plassert på tekniskrom.

Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran.



Kontroll av rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting over tak, ukjent plassering av stakeluke.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Sugeenhet av merket Foma plassert i bod i sokkeletasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert på bod.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 1996 plassert i kjøkkeninnredning på hybel.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



V.v tank hoveddel.



V.v tank hybel.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

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.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarseklæringer er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokningsapparat stemplet: 2016.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1992.
Taknedløpene føres ut på plen.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

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

Klemlist over grunnmursplast bør monteres.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak
• Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.



TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via privat brønn.
Avløpsrør av plast via septiktank.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og brønn/septiktank er fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Foreta kontroll av brønnvann.

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

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

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

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd en oljetank på eiendommen.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

159 m²/148 m²

Enebolig: Stue, 2 Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 950 000**

Markedsvurdering

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

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkøyvegen 190 ,9109 KVALØYA 124 m²	2000	4 sov	03-02-2025	4 950 000	**4 875 000**		4 875 000	**39 315**
2	Storvolltunet 47 ,9104 KVALØYA 152 m²	1993	5 sov	11-11-2024	5 300 000	**5 500 000**		5 500 000	**36 184**
3	Eidhaugstien 3 ,9105 KVALØYA 200 m²	1979	5 sov	17-09-2024	6 200 000	**6 000 000**		6 000 000	**30 000**
4	Lomvassvegen 10 ,9105 KVALØYA 193 m²	1997	4 sov	25-08-2024	5 950 000	**5 850 000**		5 850 000	**29 695**
5	Åslandvegen 25C ,9105 KVALØYA 209 m²	2003	3 sov	05-09-2024	6 250 000	**5 800 000**		5 800 000	**27 751**
6	Utengvegen 8 ,9107 KVALØYA 205 m²	1977	3 sov	15-10-2024	5 590 000	**5 200 000**		5 200 000	**25 366**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		12 000
Kommunale avgifter: Eiendomsskatt, renovasjon og feiing. Beløp stipulert av takstingeniøren.	Kr.		12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 860 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

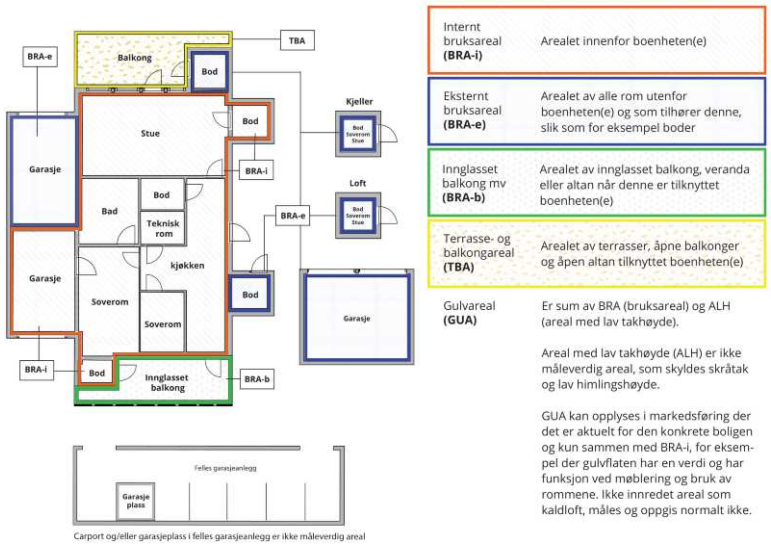
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	86			86	34
Sokkeletasje	62	11		73	
SUM	**148**	**11**			**34**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, Kjøkken, Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Sokkeletasje	Hybel, Bad/vaskerom (hybel), Bod, Gang, Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Teknisk rom	Snekkerbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 13.10.1972
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Ett soverom er fjernet og bad/vaskerom og ett annet soverom er gjort større.

Sokkeletasje:
- Hobbyrom er omgjort til hybel.
- Matbod, brenselrom og deler av vaskerom er omgjort til bod.
- Klesbod er omgjort til gang ved hybel.
- Garasje er delt i to. En del er blitt soverom og resten er blitt snekkerbod.

NB: Det er ikke søkt om bruksendring for hybel og soverom i sokkeletasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	25
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Johan Larsen	Takstingeniør
	Oddvar Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	70	28		0	959.1 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Straumsvegen 37

Hjemmelshaver
Lorentsen Jorunn Lillianne, Kristoffersen Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser, med kort avstand til Eide Handel og flere dagligvarebutikker på Kvaløya. Her kan du bo i rolige omgivelser, med nærhet til flotte turområder og et bredt utvalg av fasiliteter.

Øvrige avstander:
Eide Handel: Ca. 1,9 Km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 10,6 km.
UNN/UIT: Ca. 15,1 km.
Sentrum: Ca. 15,7 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn sammen med naboeiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank i sameie med nabo.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. gruslagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 959m².

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnbok.

Servitutter

Se eiendommens grunnbok.
Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om eventuelle servitutter som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Det foreligger ingen heftelser i eiendommens grunnbok.
Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om eventuelle servitutter som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse.

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.

Byggemåte

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Hensynssone

- Faresone Radon H330_1 0142

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår
1987

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent 06.02.1985 og registrert tatt i bruk 09.01.1987.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Leddport.

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

Straumsvegen 37 , 9109 KVALØYA
Gnr 70 - Bnr 28
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.02.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	14.02.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	26.01.1973	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent/eier	14.02.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	24.10.1973	Det er utstedt brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	06.10.2009	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Bilder	14.02.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 08.02.2025 Lorentsen, Jorunn L

bankID SIGNERT 08.02.2025 Kristoffersen, Oddvar

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

Jorunn Lillianne Lorentsen

Oddvar Kristoffersen

Boligen

Straumsvegen 37
9109 Kvaløya

5501-70/28/0/0

- Boligen ble kjøpt 1990
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje varmtvannsbereder på vaskerom, kjeller. Det ble litt fukt på veggen, forsikringssak, og skaden ble reparert av huseier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut veggplater og isolasjon som var skadet, og malte.

---

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?: 2018

Firmanavn: Bademiljø Tromsø

Beskrivelse av arbeidet: Legging av fliser og varmekabler bad 2 etg. Montering av dusj og toalett. Ordnet rør i rør system og koblingsskap i bad 1 etg.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vindu, montering av våtromsplater og baderomsinnredning. Maling av vegg. Arbeid utført av huseier, som er vaktmester.

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

• **Ja**

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

Det var Bademiljø Gunge VVS AS som utførte jobben, og vi har antatt at arbeidet ble gjort etter forskriftene.

---

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**

Lekkasje tak 1991, gammel papp shingel på tak

Det kom vann inn i kjeller i 1992. Dreneringen rundt huset ble da skiftet. Har ikke vært vannfukt siden.

I april 2023 - snøtyngden presset pipen 20 cm nedover.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen rundt hele huset gravd opp og skiftet ut. Gravearbeidet utført av fagmann, nå død. Rør og steinmasse montert etter henvisning fra fagmann. Selve arbeidet utført av huseier med familie.

---

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?: 1991

Beskrivelse av arbeidet: skifting av tak, stålplater lagt Takrenner byttet i 2002 - gamle plastrenner som hadde lekkasje, nye stålrenner montert av huseier.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Bygde garasje, arbeid utført av huseier Caravanport bygget i 2015 av huseier Terassen utvidet over to runder, huseier gjort arbeidet, ca år 1997 og 2007

---

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?

• **Ja**

Vanninntrenging i kjeller i 1992 - ble minimalt med skader, vegg på bod ble byttet ut flere år senere da den tørket opp uten skader. Veggen ble isolert når huseier gjorde reparasjon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering rundt huset, se tidligere beskrivelse

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

se tidligere beskrivelser - fukt kjeller

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992
   Beskrivelse av arbeidet: Har svart på dette lenger opp i skjemaet

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?: 1992
Beskrivelse av arbeidet: utskiftning av drenering og fyllmasser rundt hele huset og lagt ned fiberduk etter fagmanns beskrivelse

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?
• **Ja**

ingen skadedyr, men vi har sett sølvkre og har hatt feller og gift. For oss ser det ut til å være utryddet.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: feller med gift for sølvkre

Tekniske installasjoner

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

Tett avløpsrør til septik

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Høytrykksvakta
   Beskrivelse av arbeidet: Spylte rør til septik

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?:** 2018
   Firmanavn: Bademiljø Gunge VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet og montert rør i rør system på hele huset, bortsett fra på hybel 1 etg.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Når snøtyngden flyttet pipen i 2023 kom det litt vann ned på utsiden av pipen. Kun kosmetiske skader

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Eines rør og flis

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet pipe og beslag utvendig. Innendørs ikke behov for annet enn renhold og eventuelt maling av pipe

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut oljefyrt kamin med vedovn. Arbeid utført av huseier

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Tanken ligger nedgravd på tomten nært huset. Vi ser påfyllingsrør som stikker opp. Da vi kjøpte huset ble vi informert om at tanken var tom. Vi benyttet aldri oljefyren, vi byttet den ut med vedovn.

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?
• **Ja**

svidde sikringsbunner i hovedsikring

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: Rawiel AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt overspenningsvern, 3-fase strøm, og nytt sikringsskap med jordfeilautomater.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Kommunen har sendt brev og informert om at septiktank bør byttes til 3 kammers tank. Anlegget består av 2 kammers, som var kravet i 1973 da huset ble oppført. Det er felles septik med naboen, og ved en eventuell utskifting deles kostandene med naboen, 50 % hver.

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

Flytting av vegger innvendig. Innredning av tidligere garasje (som var en del av huset) til et soverom og til snekkerbod. Utvidelse av terrassen.

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

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

Laget hybel i kjeller og innredet garasje til soverom og snekkerbod. Det er ikke søkt til kommunen om disse endringen, da vi aldri har tenkt at dette var noe vi måtte søke om.

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 den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

hybel bestående av et bad, et allbruksrom med kjøkken, og yttergang. Denne har vært utleid i kortere perioder, men har for det meste blitt benyttet av våre barn.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1991

Beskrivelse av arbeidet: Siden vi overtok huset har vi byttet nesten alle vinduene, ytterdør og balkongdører. Siste vinduene (store vinduer i stuen) ble byttet i 2017. Arbeidet er utført av huseier, som er en meget habil snekker.

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

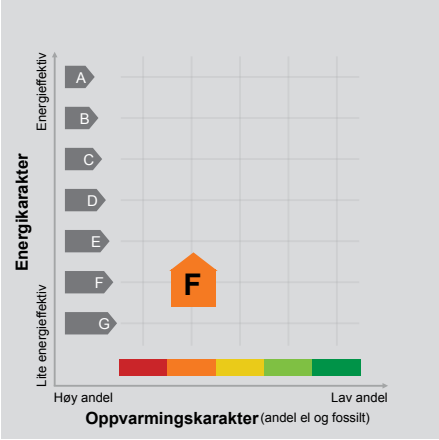
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Straumsvegen 37
Postnummer	9109
Sted	KVALØYA
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190739198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75634
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

Saks nr. 50/73

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Tore Jacobsen,
Håkøybotn,
9100 Kvaløysletta

915W0
70/5 Bsak F-f

Etter besiktigelse foretatt den 24. oktober 1973 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolig på eiendommen

Kveldro gnr. 70, bnr. 5

Merknader/Gjenstående arbeide:

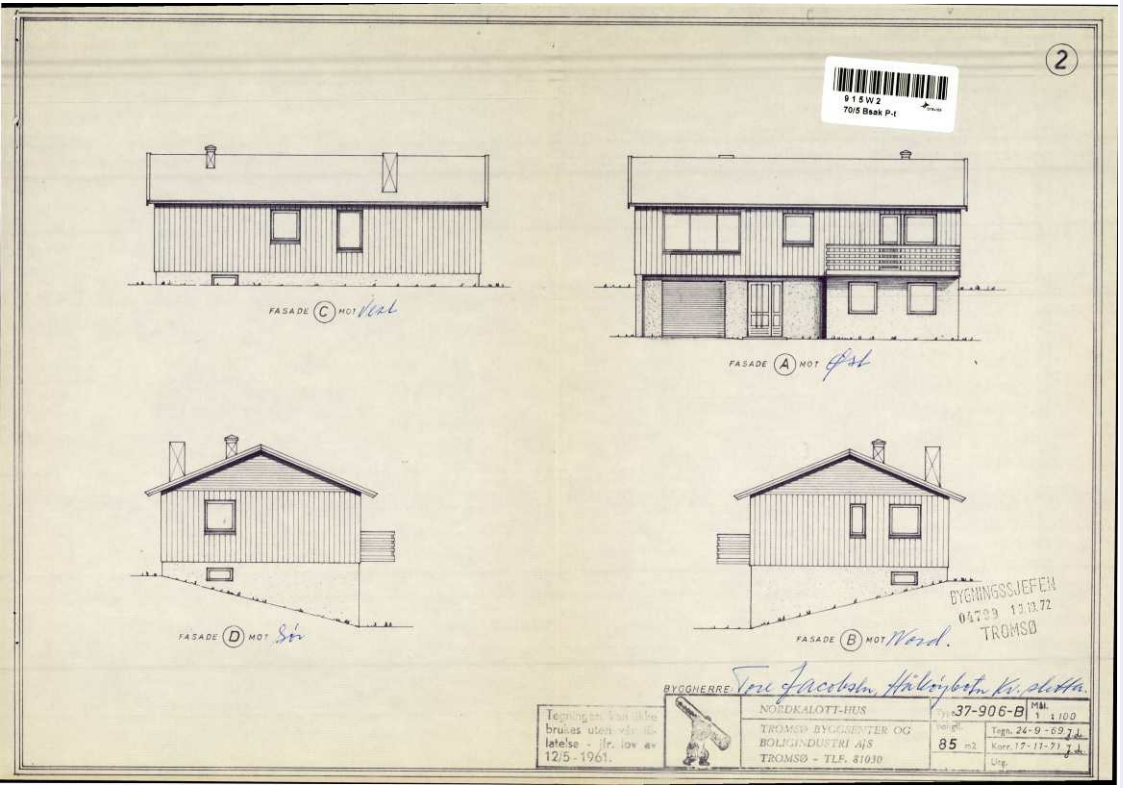
1. Utvendig kjellerpuss
2. Utvendig maling (beiset)
3. Montering sanitærutstyr
4. Innvendig kjellerpuss
5. Montering av hovedtrapp

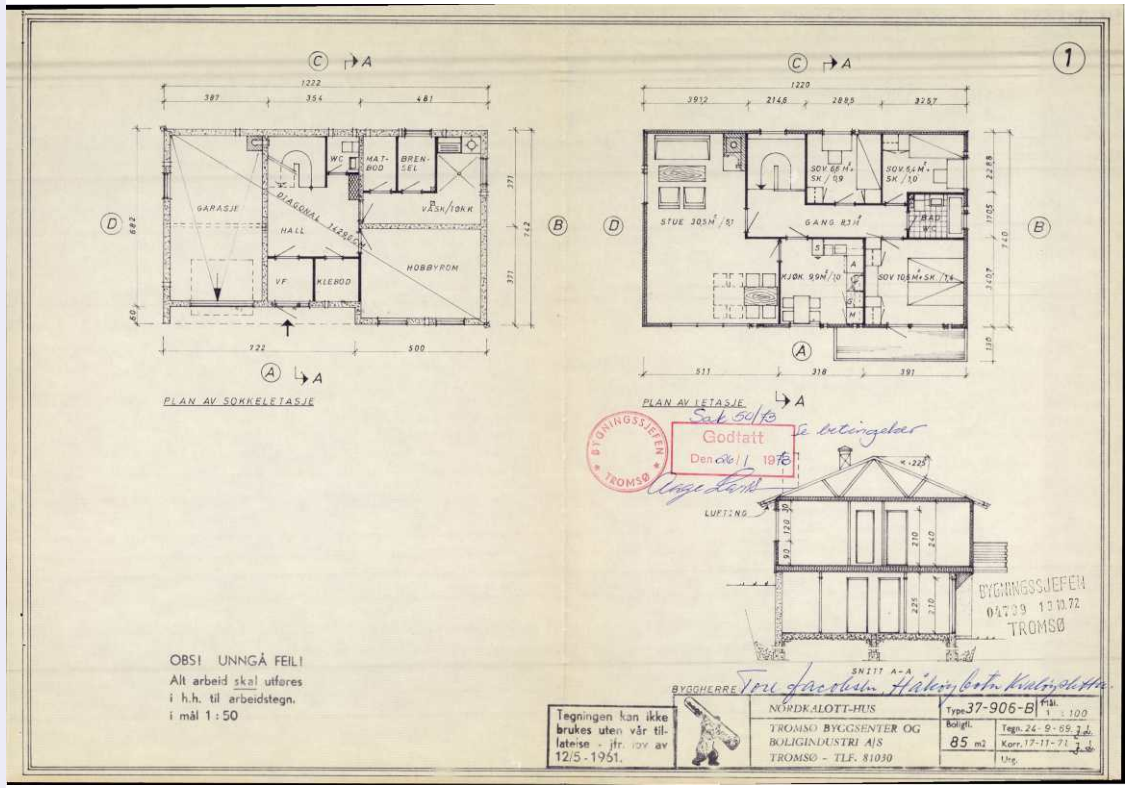
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

9000 Tromsø, den 29. oktober 1973

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ


2
915 W 2
70/5 Bsak P-1
FASADE C MOT Vest
FASADE A MOT Øst
FASADE D MOT Sør
FASADE B MOT Nord.
BYGNINGSSJEFEN
04729 13.10.72
TROMSØ
BYGGHERRE Tore Jacobsen, Hålogbakken, Kvaløysletta
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 37-906-B
Mål 1 : 100
Boligfl. 85 m2
Tegn. 24-9-69 J.L.
Korr. 17-11-71 J.L.
Utg.


1
C A
1222
387
354
481
WC
HAT-BOD
BRENSEL
GARASJE
DIAGONAL 1428
VASK/TØRK
HALL
HOBBYROM
VF
KLEBOD
722
500
D
B
A
PLAN AV SOKKELETASJE
3912
2148
2885
3257
STUE 30,5M²/S1
SOV 6,8M² SK/09
SOV 8,4M² SK/10
GANG 8,3M²
BAD
KJØK. 9,9M²/10
SOV 10,8M² SK/14
PLAN AV 1ETASJE
Sak 50/70
Godtatt
Den 06/1 1973
Se betingelser
SNITT A-A
LUFTING
BYGNINGSSJEFEN
04729 13.10.72
TROMSØ
OBS! UNNGÅ FEIL!
Alt arbeid skal utføres i h.h.t. til arbeidstegn. i mål 1 : 50
BYGGHERRE Tore Jacobsen, Hålogbakken, Kvaløysletta
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 37-906-B
Mål 1 : 100
Boligfl. 85 m2
Tegn. 24-9-69 J.L.
Korr. 17-11-71 J.L.
Utg.

TROMSØ KOMMUNE
Teknisk avdeling - byggesaksseksjonen
Saksbehandler: Ingrid Sivertsen

Utdrag fra liste over byggesakssjefens vedtak:

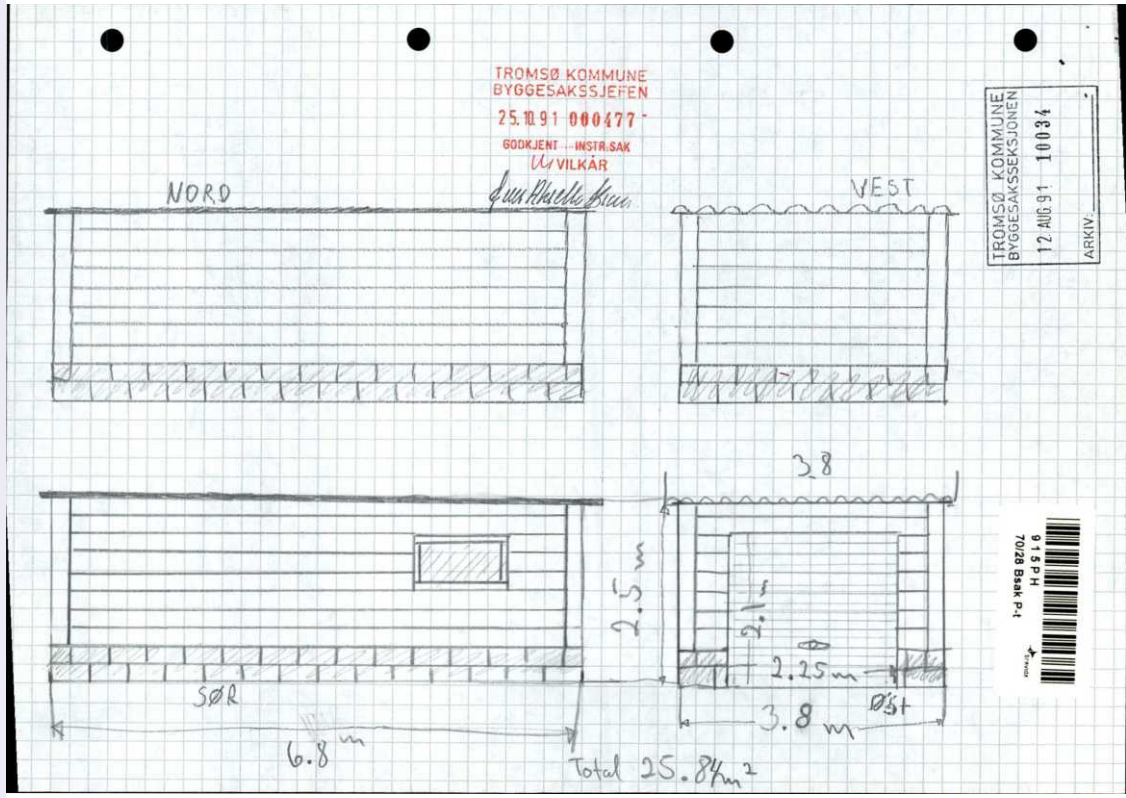
Sak 477/91 Eiendommen 70/28, Håkøybotn, Kvaløya - søknad om byggetillatelse fra Oddvar Kristoffersen for oppføring av garasje.

Vedtak: Godkjennes.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
25.10.91 000477
GODKJENT INSTR.SAK
U/VILKÅR

Jens Akselbo Kroer
overark.

915PE
70/28 Bsak V-v



DAGBOKFØRT
05.07.90 10229
NORD-TROMS
HERREDSRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Einar Kræmer, f.nr. [redacted] hjemmelshaver til eiendommen gnr 70 bnr 5 i Tromsø, gir herved eiendommen gnr 70 bnr 28 i Tromsø bruksrett til eksisterende vannledning,kloakkledning og vannkum over min eiendom samt og forplikte seg til å være med på vedlikehold/repersajon av disse.

Tromsø, 6/5 1990

Einar Kræmer

Einar Kræmer

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Tromsø

MÅLEBREV

J nr 265/79
Målebrev nr 1471

Målebrev over –
G nr 70 B nr 28 Festenr
Bruksnavn Kveldro I

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –
Dato 26.11.79
holdt –

DAGBOKFØRT
31 MARS 80 02083
SORENSKRIVEREN I LYNGEN
Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen
Kart og delingsforretning over en parsell av Kveldro 70/5.
Forretningen er utført i marken etter bygningslovens § 62.

Forretningen ble rekvirert av –
Rekvirentens navn
Thore Jacobsen.

Bestyrer ved forretningen var –
Bestyrerens navn
Hermon Mortensen.

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Tromsø , den 21. februar 1980.

OPPMÅLINGSSJEFEN * TROMSØ *

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 56.14 (formulurbeskyttet). Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2083/97
Uthentet 2025-02-05 12:21

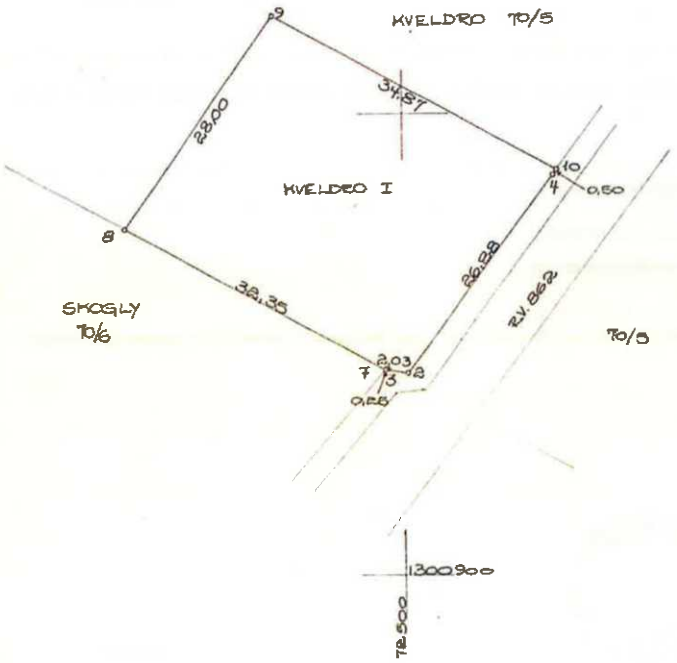
MÅLEBREVSKART

Eiendommens betegnelse

gnr. 70 bnr. 28 festenr

Representasjonspunkt		Koordinatsystem	Kartblad
X 1300939	Y 72494	NGO akse V 1967 EZ 272.1.59	

Målestokk 1:500 Areal 959.4 m²



Koordinater:		X	Y	Merking
Pkt.	2	1300922,02	72500,19	Vegvesenets
"	3	922,58	498,24	grensemerke
"	4	943,58	516,24	(gul kule)
"	7	922,36	498,12	
"	8	937,75	469,67	
"	9	960,59	485,86	
"	10	943,99	516,53	

TROMSØ KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Arkiv:	Sak nr.:	Møte:	Matrikkelnr.:
70/5	362/79	01.11.79	

Eiendommens navn: Kveldro 70/5, Håkøybotn, Kvaløya.

Grunneier: Thore Jacobsen

Søker/anmelder: samme

Byggherre:

Jnr.:	Dato:	Sign:
6027/79	17. oktober 1979	GB/hj

Vedrørende: Søknad om unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder for fradeling av bebygget parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn, Kvaløya.

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen
Saksbehandler: Gisle Bakke

J.nr. 6027/79/GB/hj

Arkiv: 70/5
B.sak: 362/79
B.møte: 01.11.79

Tromsø, 17. oktober 1979
Storgt. 25

TROMSØ BYGNINGSRÅD

Søknad om unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjell-områder for fradeling av bebygget parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn, Kvaløya.

Søker: Thore Jacobsen.

Grunneier: Thore Jacobsen.

Aktuelle saksdokumenter:

1. Utskrift fra fylkeslandbruksstyre møte 27.10.78
2. Begjæring om fradeling av bebygget parsell dat. 21.05.79
3. Friluftsnemndas uttalelse " 30.08.79

./. 4. Kart datert her 21.05.79.

Merknader:

Eiendommen Kveldro 70/5 ligger i Håkøybotn og i kommunens "indre område" i h.h.t. generalplanens definisjon. Området er uregulert.

Det søkes fradelt parsell fra eiendommen. Parsellen er ment nyttet til tomt for eksisterende våningshus på eiendommen.

De tekniske anlegg som før.
Avkjørsel og atkomst som før.

Søknad om unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder ble behandlet i friluftsnemndas møte 28. august 1979, hvor det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

"Omsøkte boligparsell av eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn, berører ikke direkte noe område som søkes vernet gjennom Oversiktsplan for frilufts- og naturvernområder. Parsellen er bebygd.

Friluftsnemnda kan ut fra dette tilrå unntak fra generalplan-vedtekt for fradeling av omsøkte parsell."

Søknaden har vært behandlet av Troms Fylkeslandbruksstyre som i møte 27.10.78 (sak 2383/78) fattet følgende vedtak:

"Delingen finnes driftsøkonomisk forsvarlig, jfr. jordlovens § 55, og godkjennes med 1,0 da. annet areal til tomt for brukets våningshus og til fordel for nåværende eier.

Det settes som vilkår at resten av Kveldro 70/5 blir solgt til jordbruksformål."

Byplansjefen gir slik

innstilling:

1. Bygningsrådet meddeler unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder for fradeling av bebygd parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn.

   Friluftsnemndene kan påklage bygningsrådets vedtak til departementet innen 2 måneder etter at melding om vedtaket er mottatt. Eventuell klage har oppsettende virkning og byggearbeidet må ikke igangsettes før 2 månedersfristen er utløpet eller særlig melding fra friluftsnemndene foreligger om at vedtaket ikke vil bli påklaget.

2. Bygningsrådet godkjenner fradeling av bebygd parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, som vist på kart datert her 21.05.79.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i bygningslovens § 63 og § 6 Lov om planlegging i strand- og fjellområder.

Kai Bertheussen
byplansjef

Underretning til:
- Teknisk rådmann,
- fylkesutvalget,
- Fylkesfriluftsnemnda,
- Tromsø friluftsnemnd,
- Oppmålingssjefen,
- Vegsjefen i Troms,
- Thore Jacobsen, Håkøybotn.1, 9100 Kvaløysletta

Innstillingen enstemmig vedtatt

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 27.10.1978.

BYPLANSJEFEN
J 05728 06.11.78
ARKIV NR. 002383/78.

HS/MPN SAK NR.

DELING AV KVELDRO 70/5 I TROMSØ

Eier: Thore Jacobsen, Håkøybotn 1, 9100 Kvaløysletta.
Kjøper: Eieren selv.

I søknaden opplyses at "hele eiendommen skal fradeles bortsett fra tomt - ca. 1 mål - der mitt hus står."
Forøvrig fremgår av søknaden at det hele dreier seg om et arveoppgjør der forutsetningen er at nåværende eier skal ha brukets våningshus m/omsøkte tomt og at eiendommen overdras til hans svoger Einar Kræmer som skal betale ut de øvrige arvinger.

I saksframlegget for jordstyret opplyses:

Eiendommen Kveldro ligger ved Eidjordnesset nord for Håkøybotn, og består av 5 da. fulldyrka jord, 5 da. overflatedyrka, 11,5 da. gjødsla beite og 45 da. skogsareal iflg. økonomisk kartverk.

Det søkes overdraging av eiendommen i forbindelse med fradeling av en parsell på 1 da. dyrkbar areal rundt oppført bolig.
Bra arrondering.

Eiendommen ligger i A-område iflg. jordstyrets arealklassifisering, og bør forbeholdes fremtidig jordbruksdrift.
Det er ingen registrert drift på bruket.
Årsaken til overdraging/fradeling gjelder en arvesak mellom søsken.
Nåværende eier er ikke interessert i å betale ut arvingene.
Hans svoger (kjøper) ønsker å overta bruket og vil da betale ut arvingene.
Kjøperne bor på tomt som er fradelt eiendommen, fylkeslandbruksstyresak nr. 464/74.
Kjøperne har muntlig opplyst at de driver med grønnsaker og har opptrappingsplaner.

Ved overtakelse av eiendommen og med eventuelt fradeling av tomt til nåværende eier, må tidligere fradelte parsell til kjøperne tilfalle hovedbruket. Situasjonen med omsyn til tomt på eiendommen blir den samme som før. Det kan også være større muligheter for drift av bruket i fremtiden dersom ny eier overtar.

Vedtak i sak 151/78 for jordstyret:

Jordstyret viser til §§ 1 og 55 i jordloven. Deling og overdragelse tilrås mot at tidligere fradelte parsell Solås 70/26 sammenføyes med hovedbruket Kveldro 70/5.

I brev av 23.06.78 til Thore Jacobsen har landbruksselskapet bedt om en del tilleggsopplysninger. Av jacobsens brev av 06.07.78 fremgår at han har skjøte på Kveldro 70/5. Videre opplyses at Solveig og Einar Kræmer har tenkt å nytte utmarka til skogplanting og at dyrka/dyrkbar mark skal nyttes til potetdyrking m.m.

Jordstyrets tilråding (vedtak i sak 151/78) omfatter både deling og overdragelse av hovedbruket til eieren av tomteparsellen Solås 70/26 - eiere Solveig og Einar Kræmer.

Det antas å være riktig at fylkeslandbruksstyret nå tar standpunkt til fradeling av parsell som tomt for brukets våningshus.

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 26.10.1978.

BYPLANSJEFEN
J 05728 06.11.78 -
ARKIV 002383 /78.

Forts. sak nr.

I tilfelle samtykke til deling blir gitt, må det settes vilkår.

V e d t a k:

"Delingen finnes driftsøkonomisk forsvarlig, jfr. jordlovens § 55, og godkjennes med 1,0 da. annet areal til tomt for brukets våningshus og til fordel for nåværende eier.

Det settes som vilkår at resten av Kveldro 70/5 blir solgt til jordbruksformål."

./. Vedtaket kan påklages. Det vises til vedlagte orientering.

J.nr. 1390/76.
KP/TB

Utskrift av møtebok

BYPLANSJEFEN
J 05392 08.11.76
ARKIV NR. 70/5

for Tromsø jordstyre

i møte den 2/11 1976.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 203/76.

Deling av eiend. Kveldro 70/5 i Tromsø.

Eier: Thore Jacobsen, Håkøybotn 1, 9100 Kvaløysletta.
Kjøper: Henry Jørgensen, Buvikvoll, 9112 Straumsbukta.

Eiendommen som søkes delt består av 12 da. dyrka jord og 60 da. annet areal. Den ligger innenfor det område som etter areal-disposisjonsplanen for Kvaløya skal forbeholdes jordbruksformål.

Det søkes fradelt en boligtomt på 1 da. dyrka jord, på austsia av vegen. Det har tidligere vært gitt delingstillatelse (fylkeslandbr. st. sak 784/72) mot nabogrense i sør. Bebyggelse av tomta er nektet av byplankontoret, og delingstillatelsen er senere trukket tilbake.

Parsellen er dyrka, men er brattlendt. Fradeling synes likevel å være klart i strid med jordloven. Kjøperen har fra før bolig-eiendom på Buvikvoll.

V E D T A K

Jordstyret viser til §§ 1 og 54 i jordloven og finner etter ei samla vurdering av forholdene at jordbruksinteressene ikke bør vike. Søknaden fraråds.

Rett utskrift:

Kjell Pedersen

Vedlegg: Søknad m/kart.

Nr. 561 Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 6-62.

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 27.10.1978.

BYPLANSJEFEN
J 05592 01.11.78
ARKIV NR.

HS/MPN

SAK NR. 002383/78.

DELING AV KVELDRO 70/5 I TROMSØ

Eier: Thore Jacobsen, Håkøybotn 1, 9100 Kvaløysletta.
Kjøper: Eieren selv.

I søknaden opplyses at "hele eiendommen skal fradeles bortsett fra tomt - ca. 1 mål - der mitt hus står."
Forøvrig fremgår av søknaden at det hele dreier seg om et arve-oppgjør der forutsetningen er at nåværende eier skal ha brukets våningshus m/omsøkte tomt og at eiendommen overdras til hans svoger Einar Kræmer som skal betale ut de øvrige arvinger.

I saksframlegget for jordstyret opplyses:

Eiendommen Kveldro ligger ved Eidjordnesset nord for Håkøybotn, og består av 5 da. fulldyrka jord, 5 da. overflatedyrka, 11,5 da. gjødsla beite og 45 da. skogsareal iflg. økonomisk kartverk.

Det søkes overdraging av eiendommen i forbindelse med fradeling av en parsell på 1 da. dyrkbar areal rundt oppført bolig.
Bra arrondering.

Eiendommen ligger i A-område iflg. jordstyrets arealklassifisering, og bør forbeholdes fremtidig jordbruksdrift.
Det er ingen registrert drift på bruket.
Årsaken til overdraging/fradeling gjelder en arvesak mellom søsken.
Nåværende eier er ikke interessert i å betale ut arvingene.
Hans svoger (kjøper) ønsker å overta bruket og vil da betale ut arvingene.
Kjøperne bor på tomt som er fradelt eiendommen, fylkeslandbruks-styresak nr. 464/74.
Kjøperne har muntlig opplyst at de driver med grønnsaker og har opptrappingsplaner.

Ved overtakelse av eiendommen og med eventuelt fradeling av tomt til nåværende eier, må tidligere fradelte parsell til kjøperne tilfalle hovedbruket. Situasjonen med omsyn til tomt på eiendommen blir den samme som før. Det kan også være større muligheter for drift av bruket i fremtiden dersom ny eier overtar.

Vedtak i sak 151/78 for jordstyret:

Jordstyret viser til §§ 1 og 55 i jordloven. Deling og overdragelse tilrås mot at tidligere fradelte parsell Solås 70/26 sammenføyes med hovedbruket Kveldro 70/5.

I brev av 23.06.78 til Thore Jacobsen har landbruksselskapet bedt om en del tilleggsopplysninger. Av jacobsens brev av 06.07.78 fremgår at han har skjøte på Kveldro 70/5. Videre opplyses at Solveig og Einar Kræmer har tenkt å nytte utmarka til skogplant-ing og at dyrka/dyrkbar mark skal nyttes til potetdyrking m.m.

Jordstyrets tilråding (vedtak i sak 151/78) omfatter både deling og overdragelse av hovedbruket til eieren av tomteparsellen Solås 70/26 - eiere Solveig og Einar Kræmer.

Det antas å være riktig at fylkeslandbruksstyret nå tar stand-punkt til fradeling av parsell som tomt for brukets våningshus.

I tilfelle samtykke til deling blir gitt, må det settes vilkår.

V e d t a k:

"Delingen finnes driftsøkonomisk forsvarlig, jfr. jordlovens § 55, og godkjennes med 1,0 da. annet areal til tomt for brukets våningshus og til fordel for nåværende eier.

Det settes som vilkår at resten av Kveldro 70/5 blir solgt til jordbruksformål."

./. Vedtaket kan påklages. Det vises til vedlagte orientering.

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen
Saksbehandler: Gisle Bakke

Arkiv: 70/5
B.sak: 362/78
B.møte: 01.11.79

J.nr. 6027/79/GB/hj

Tromsø, 17. oktober 1979
Storgt. 25

TROMSØ BYGNINGSRÅD

Søknad om unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder for fradeling av bebygget parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn, Kvaløya.

Søker: Thore Jacobsen.

Grunneier: Thore Jacobsen.

Aktuelle saksdokumenter:

1. Utskrift fra fylkeslandbruksstyre møte 27.10.78
2. Begjæring om fradeling av bebygget parsell dat. 21.05.79
3. Friluftsnemndas uttalelse " 30.08.79

./. 4. Kart datert her 21.05.79.

Merknader:

Eiendommen Kveldro 70/5 ligger i Håkøybotn og i kommunens "indre område" i h.h.t. generalplanens definisjon. Området er uregulert.

Det søkes fradelt parsell fra eiendommen. Parsellen er ment nyttet til tomt for eksisterende våningshus på eiendommen.

De tekniske anlegg som før.
Avkjørsel og atkomst som før.

Søknad om unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder ble behandlet i friluftsnemndas møte 28. august 1979, hvor det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

"Omsøkte boligparsell av eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn, berører ikke direkte noe område som søkes vernet gjennom Oversiktsplan for frilufts- og naturvernområder. Parsellen er bebygd.

Friluftsnemnda kan ut fra dette tilrå unntak fra generalplanvedtekt for fradeling av omsøkte parsell."

Søknaden har vært behandlet av Troms Fylkeslandbruksstyre som i møte 27.10.78 (sak 2383/78) fattet følgende vedtak:

"Delingen finnes driftsøkonomisk forsvarlig, jfr. jordlovens § 55, og godkjennes med 1,0 da. annet areal til tomt for brukets våningshus og til fordel for nåværende eier.

Det settes som vilkår at resten av Kveldro 70/5 blir solgt til jordbruksformål."

Byplansjefen gir slik

innstilling:

1. Bygningsrådet meddeler unntak fra Lov om planlegging i strand- og fjellområder for fradeling av bebygd parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, Håkøybotn.

   Friluftsnemndene kan påklage bygningsrådets vedtak til departementet innen 2 måneder etter at melding om vedtaket er mottatt. Eventuell klage har oppsettende virkning og byggearbeidet må ikke igangsettes før 2 månedersfristen er utløpet eller særlig melding fra friluftsnemndene foreligger om at vedtaket ikke vil bli påklaget.

2. Bygningsrådet godkjenner fradeling av bebygd parsell fra eiendommen Kveldro 70/5, som vist på kart datert her 21.05.79.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i bygningslovens § 63 og § 6 i Lov om planlegging i strand- og fjellområder.

Kai Bertheussen
byplansjef

Underretning til:
- Teknisk rådmann,
- fylkesutvalget,
- Fylkesfriluftsnemnda,
- Tromsø friluftsnemnd,
- Oppmålingssjefen,
- Vegsjefen i Troms,
- Thore Jacobsen, Håkøybotn 1, 9100 Kvaløysletta

innstillingen enstemmig vedtatt

BYPLANSJEFEN
J02953 21.05.79
ARKIV NR 002383/78.

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 27.10.1978.

HS/MPN

SAK NR.

BYPLANSJEFEN
J05084 05.09.79
ARKIV NR

DELING AV KVELDRO 70/5 I TROMSØ

Eier: Thore Jacobsen, Håkøybotn 1, 9100 Kvaløysletta.
Kjøper: Eieren selv.

I søknaden opplyses at "hele eiendommen skal fradeles bortsett fra tomt - ca. 1 mål - der mitt hus står."
Forøvrig fremgår av søknaden at det hele dreier seg om et arveoppgjør der forutsetningen er at nåværende eier skal ha brukets våningshus m/omsøkte tomt og at eiendommen overdras til hans svoger Einar Kræmer som skal betale ut de øvrige arvinger.

I saksframlegget for jordstyret opplyses:

Eiendommen Kveldro ligger ved Eidjordnesset nord for Håkøybotn, og består av 5 da. fulldyrka jord, 5 da. overflatedyrka, 11,5 da. gjødsla beite og 45 da. skogsareal iflg. økonomisk kartverk.

Det søkes overdraging av eiendommen i forbindelse med fradeling av en parsell på 1 da. dyrkbar areal rundt oppført bolig.
Bra arrondering.

Eiendommen ligger i A-område iflg. jordstyrets arealklassifisering, og bør forbeholdes fremtidig jordbruksdrift.
Det er ingen registrert drift på bruket.
Årsaken til overdraging/fradeling gjelder en arvesak mellom søsken.
Nåværende eier er ikke interessert i å betale ut arvingene.
Hans svoger (kjøper) ønsker å overta bruket og vil da betale ut arvingene.
Kjøperne bor på tomt som er fradelt eiendommen, fylkeslandbruksstyresak nr. 464/74.
Kjøperne har muntlig opplyst at de driver med grønnsaker og har opptrappingsplaner.

Ved overtakelse av eiendommen og med eventuelt fradeling av tomt til nåværende eier, må tidligere fradelte parsell til kjøperne tilfalle hovedbruket. Situasjonen med omsyn til tomt på eiendommen blir den samme som før. Det kan også være større muligheter for drift av bruket i fremtiden dersom ny eier overtar.

Vedtak i sak 151/78 for jordstyret:

Jordstyret viser til §§ 1 og 55 i jordloven. Deling og overdragelse tilråds mot at tidligere fradelte parsell Solås 70/26 sammenføyes med hovedbruket Kveldro 70/5.

I brev av 23.06.78 til Thore Jacobsen har landbruksselskapet bedt om en del tilleggsopplysninger. Av jacobsens brev av 06.07.78 fremgår at han har skjøte på Kveldro 70/5. Videre opplyses at Solveig og Einar Kræmer har tenkt å nytte utmarka til skogplanting og at dyrka/dyrkbar mark skal nyttes til potetdyrking m.m.

Jordstyrets tilråding (vedtak i sak 151/78) omfatter både deling og overdragelse av hovedbruket til eieren av tomteparsellen Solås 70/26 - eiere Solveig og Einar Kræmer.

Det antas å være riktig at fylkeslandbruksstyret nå tar stand-

TROMS FYLKESLANDBRUKSSTYRES MØTE 26.10.1978. - 2 -

Forts. sak nr. 002787 - 78.

BYPLANSJEFEN
J02953 21.05.79
ARKIV NR.

I tilfelle samtykke til deling blir gitt, må det settes vilkår.

V e d t a k:

"Delingen finnes driftsøkonomisk forsvarlig, jfr. jordlovens § 55, og godkjennes med 1,0 da. annet areal til tomt for brukets våningshus og til fordel for nåværende eier.

Det settes som vilkår at resten av Kveldro 70/5 blir solgt til jordbruksformål."

./. Vedtaket kan påklages. Det vises til vedlagte orientering.

BYPLANSJEFEN
J05084 05.09.79
ARKIV NR.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-70/28/0

Bruksnavn	KVELDRO I	Beregnet areal	959.1
Etablert dato	31.03.1980	Historisk oppgitt areal	959.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JORUNN LILLIANNE LORENTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ODDVAR KRISTOFFERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	11.02.2013	16.08.2013	12/8150	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	11.02.2013	16.05.2013	12/7150	
DL - Kart- og delingsforretning	31.03.1980			

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
☑	☐	☐	☐	☐	28.11.1994	959.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11431267	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190739198	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 11431267: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.02.1985	06.02.1985
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.1986	01.07.1986
TB - Tatt i bruk	09.01.1987	09.01.1987

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	24.0	24.0	0.0

Bygning 190739198: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	176.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	176.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	06.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	176.0	0	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
U01	0	86.0	0.0	86.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Straumsvegen	37		9109 KVALØYA

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 : 70 / 28 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Radon	H330_1	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Kommuneplan

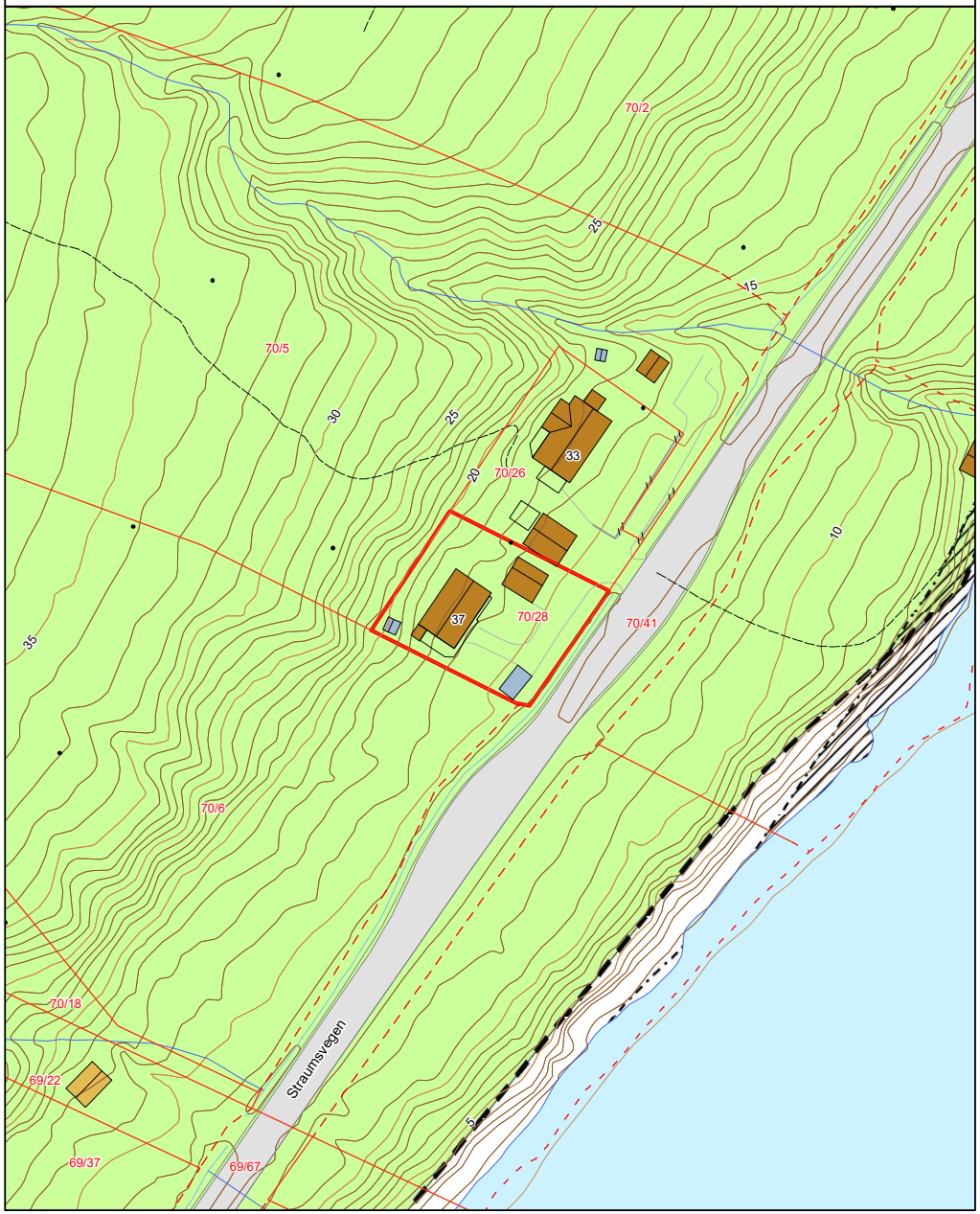
Adresse: Straumsvegen 37, 9109 KVALØYA
Gnr/Bnr: 70/28/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-04

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

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

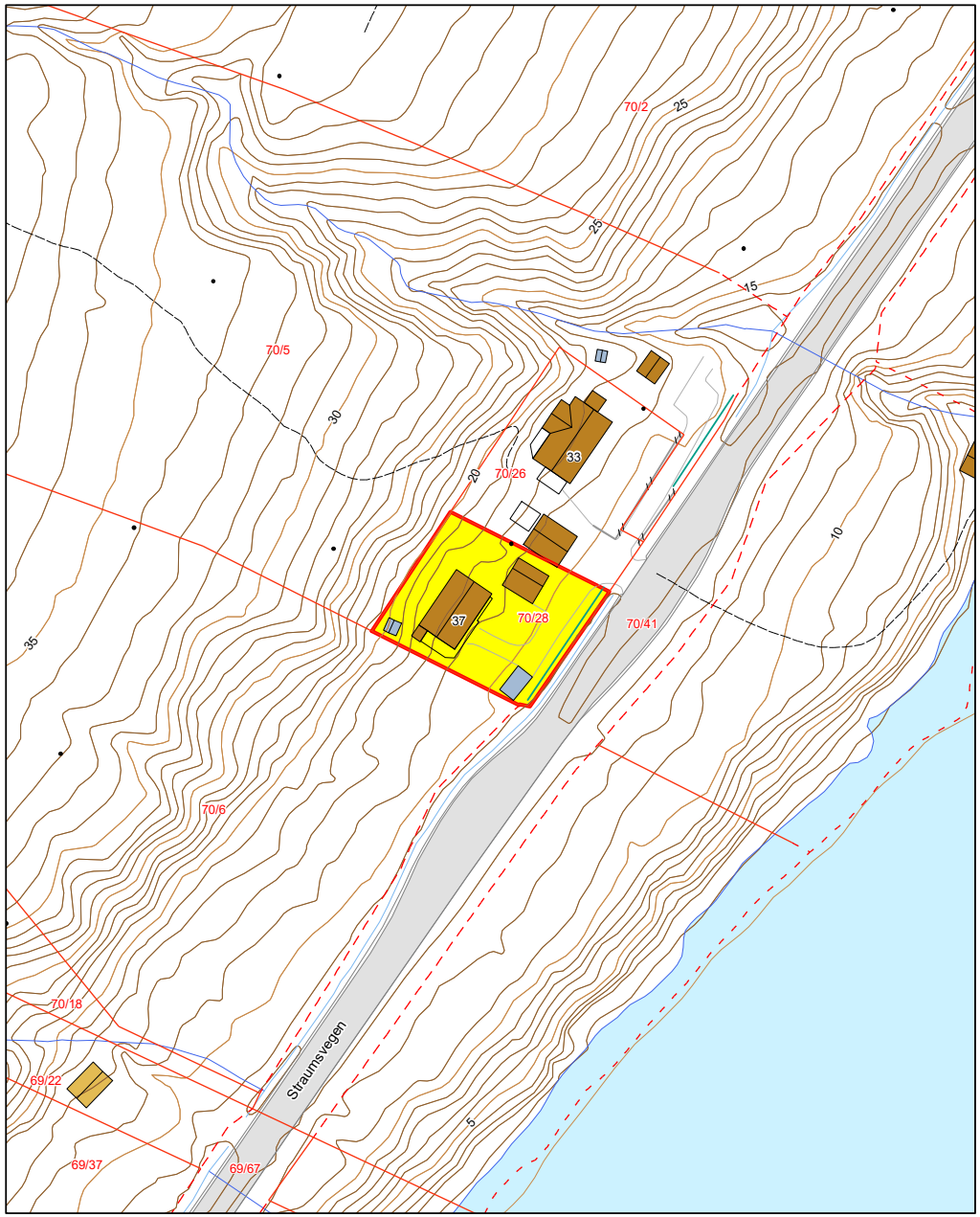
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Straumsvegen 37, 9109 KVALØYA
Gnr/Bnr: 70/28/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 959 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-04

N



Matrikkelkart

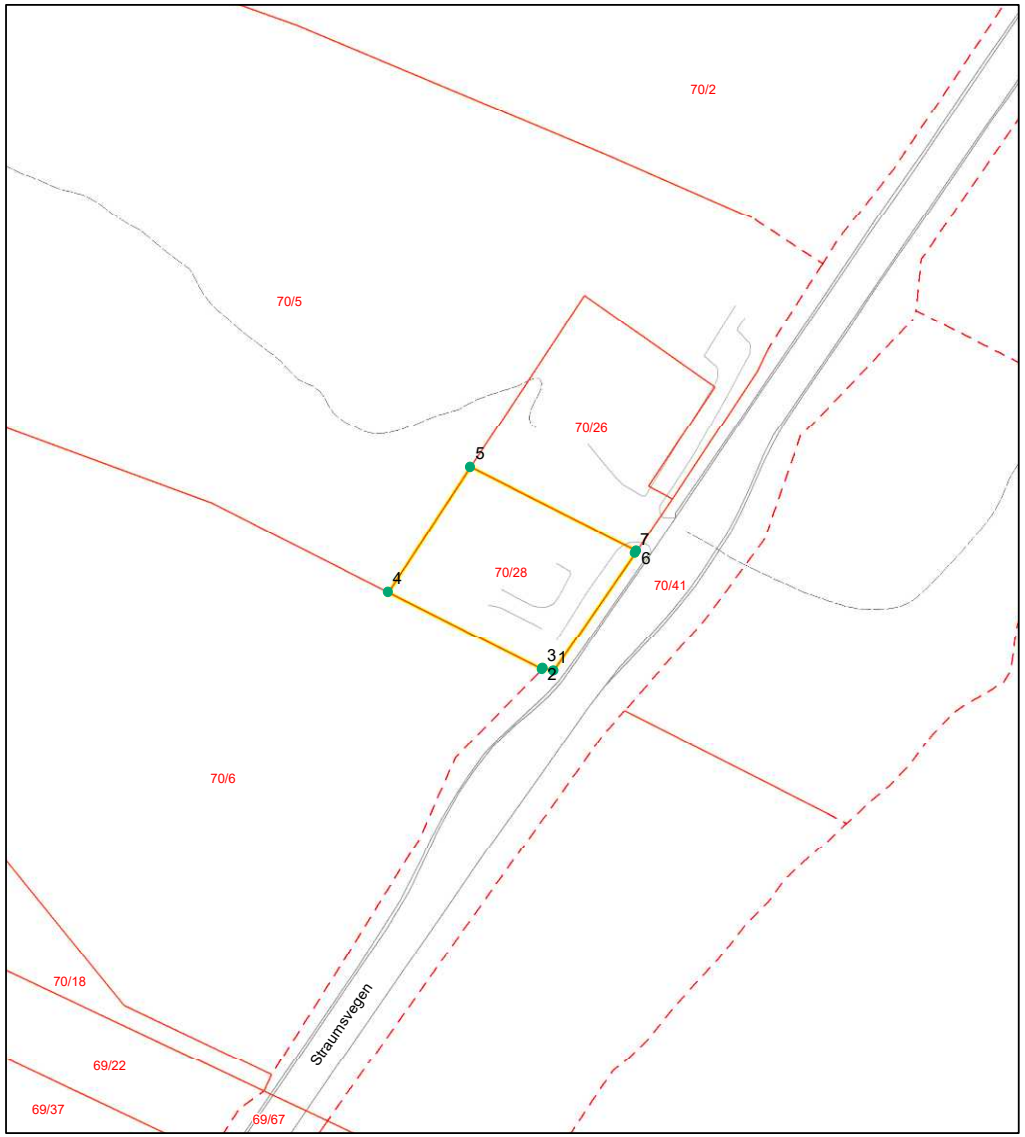
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Straumsvegen 37, 9109 KVALØYA
Gnr/Bnr: 70/28/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 959 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-02-04

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 : 4.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7732614.27	645413.29	Ikke spesifisert	2.02	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7732614.76	645411.33	Ikke spesifisert	0.25	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7732614.54	645411.21	Ikke spesifisert	32.33	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7732629.04	645382.31	Ikke spesifisert	27.99	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7732652.37	645397.78	Ikke spesifisert	34.86	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7732636.73	645428.94	Jord	0.5	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7732636.31	645428.67	Ikke spesifisert	26.88	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

STRAUMSVEGEN 37

OFFENTLIG TRANSPORT

Tromsø lufthavn Langnes — **14 min**

Eidjordneset sør — **0 km**
Linje 420, 421

SKOLER

Kaldfjord skole (1-7 kl.) — **4 min**
179 elever, 15 klasser — 2.8 km

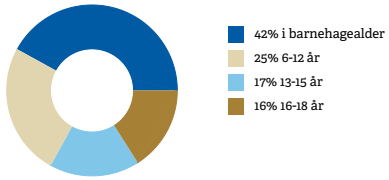
Storelva skole (1-10 kl.) — **6 min**
365 elever, 28 klasser — 4.7 km

Kvaløysletta skole (8-10 kl.) — **11 min**
374 elever, 36 klasser — 8.1 km

Kvaløya videregående skole — **7 min**
450 elever, 25 klasser — 5 km

Breivang videregående skole — **19 min**
156 elever, 12 klasser — 14.9 km

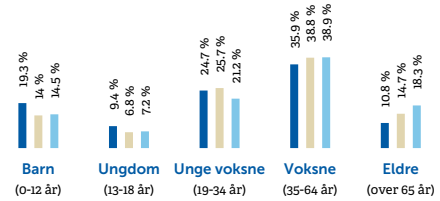
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eidkjosen	223	87
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kjosen barnehage (0-5 år) — **4 min**
59 barn — 3 km

Åsland barnehage (1-5 år) — **5 min**
30 barn — 3.3 km

Eidhaugen barnehage (0-5 år) — **5 min**
54 barn — 3.5 km

DAGLIGVARE

Eide Handel — **25 min**

Coop Extra Storelva — **6 min**
Post i butikk, PostNord — 4.6 km

SPORT

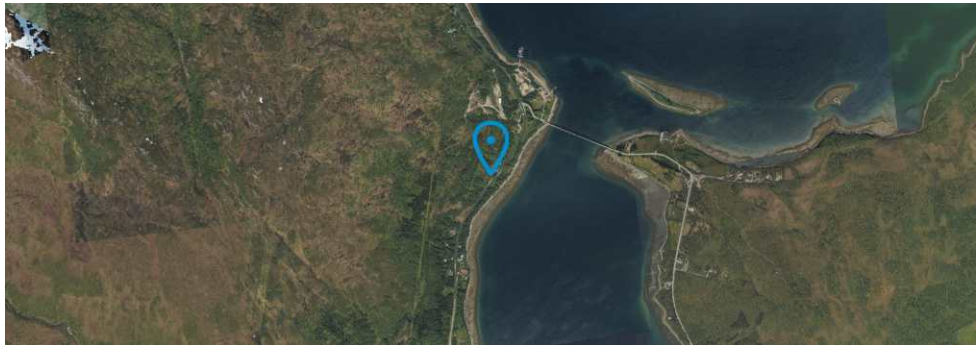
Kaldfjord skole — **4 min**
Aktivitetshall — 2.8 km

Åsland balløkke — **5 min**
Ballspill — 3.5 km

Spring Fitness — **10 min**

SATS Langnes — **15 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 2025





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

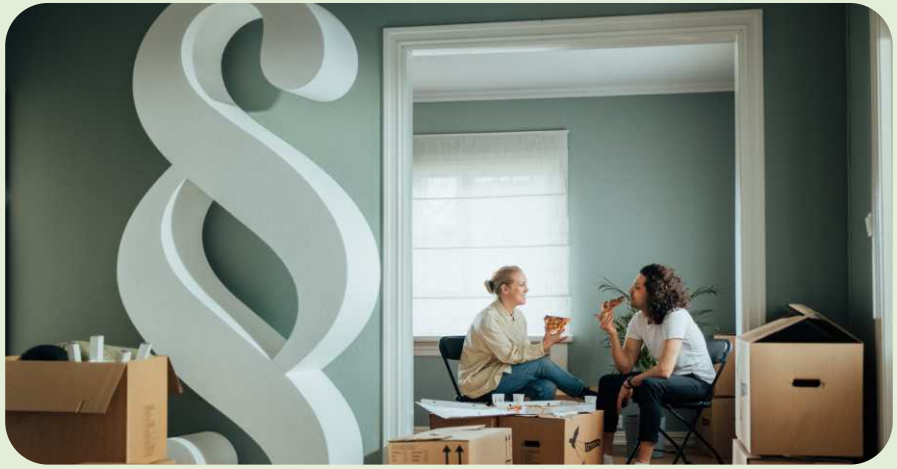
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

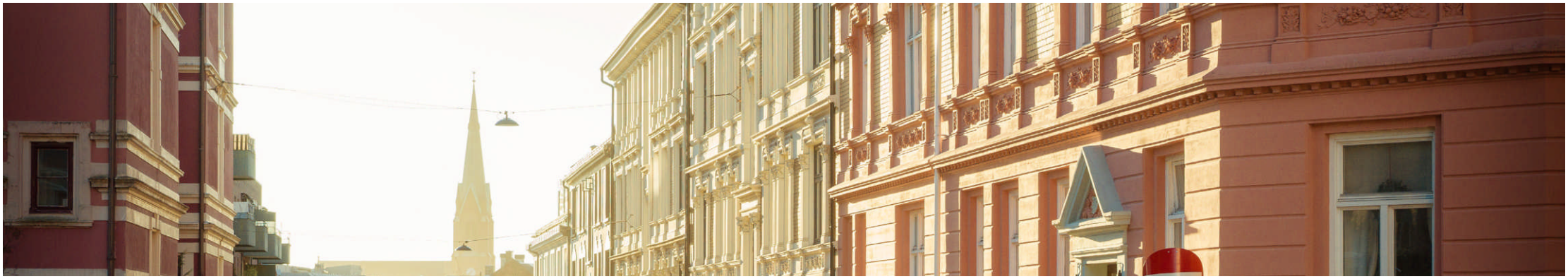
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 18250022 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Straumsvegen 37, 9109 Kvaløya.
Gnr. 70, Bnr. 28, 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: 18250022
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no