

Velkommen til

Venusvegen 6, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Venusvegen 6
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 100 000,-
Omkostninger	kr	153 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 253 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	142 / 125 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Venusvegen 6! En innholdsrik enebolig over to plan med store terrasser, garasjeplass og flott utsikt over Tromsøysundet.

Denne eneboligen ligger høyt og fritt i det etablerte og rolige nabolaget Elvemo i Tromsdalen, med umiddelbar nærhet til lysløype og turterreng. Hovedetasjen er boligens sosiale sone, med en åpen løsning mellom stue og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten mot sundet og fjellene. Fra stuen er det direkte utgang til en svært romslig, vestvendt terrasse hvor du har god plass til både sofagruppe og spisebord for lange sommerkvelder. I tillegg finnes en lun og skjermet terrasse ved inngangspartiet. En vedovn fra 2020 gir ekstra varme og hygge, supplert av en nyere luft-til-luft varmepumpe. Kjøkkenet har fronter i heltre og god benkeplass. Sokkeletasjen fungerer som en egen, privat sone med tre soverom, et flislagt bad med badekar og gulvvarme, samt et separat toalettrom, også med gulvvarme. Med egen inngang, rikelig med bodplass og parkering i felles garasjeanlegg, er dette et praktisk og familievennlig hjem med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg som Tromsdalshallen.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Venusvegen 6, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 464, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 100 000,-
Omkostninger	kr	153 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 253 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 270 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 152 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 153 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 064,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Kontingent til Elvemo velforening pr 2026: kr 1500

Kontingenten betales en gang i året i juni måned og skal dekke brøyting av fellesparkering samt sparing til fremtidig vedlikehold. Kontingenten blir fastsatt på årsmøtet og er avhenger av avtale og forbruk som velforeningen har.

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.

Elvemo VEL
Elvemo velforening har 72 medlemmer og et styre bestående av fire medlemmer. Styreleder er Cathrine Pettersen, kontaktinformasjon: elvemovel@gmail.com. Det er pliktig medlemskap i velforeningen i følge vedtektene og den ideelle eierandel av fellesareal og anlegg kan kun overdras sammen med boligeiendommen. Velforeningen har vedtekter og årsregnskap, men er ikke tilknyttet en forretningsfører. Det betales en årlig kontingent som dekker brøyting av felles parkering og oppsparing til fremtidig ny fellesparkering. Pr 2026 er kontingenten på 1500kr og betales i juni.

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 8 601. Det budsjetteres med et overskudd på kr 0 for 2026. Årsaken til at det budsjetteres med kr 0 i årsresultat for 2026 er økte kostnader for vaktmestertjeneste

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje BRA-i: 67 m²,
Sokkeletasje BRA-i: 60 m²

Garasje i rekke
BRA-e: 15 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det medfølger garasjeplass i garasjerekke med leddport. Garasjerekken er på eiendom Gnr. 15 Bnr. 615, hvor denne eiendommen Gnr. 15 Bnr. 464 har ideell andel 1/72 et realsameie. Det er ikke etablert EL-bil lader.

På sommerhalvåret er det mulig å parkere ved siden av boligen. I vinterhalvåret er det imidlertid ønskelig at bilen parkeres i garasjen av hensyn til brøyting.

Tomt
Tomtestørrelse er 311 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 05.05.2026 av Tromsø kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og prydbusker. Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeåret. Taknedløpene føres ut på plenen. Det er grunnmurspapp.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytttervegger er av lettklinkerblokker. Fundamenteringen er en støpt betongsåle på grunn.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Både vann- og avløpsrør er av plast og er fra byggeåret.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet:
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar

Byggeår
Boligen har byggeår 1976 og garasjerekken har byggeår 1978 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig:

Hovedetasje
BRA-i 65 m²: Stue, gang m/trapp, bod, kjøkken, entré.
BRA-e 2 m²: Utebod.

Sokkeletasje
BRA-i 60 m²: Tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom, gang m/trapp, to boder, vindfang.

Garasje i rekke:
1. etasje
BRA-e 15 m²: Garasje.

Vestvendt terrasse på ca. 37,3 m² med adkomst fra stuen, og terrasse ved inngangspartiet på ca. 28,3 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men dagens bruk samsvarer ikke med disse. Dette gjelder:
Hovedetasje:
- Et soverom fjernet og omgjort til entré og en del av gangen. Opprinnelig vindfang benyttes i dag som bod (ikke søknadspliktig)
- Vegg mellom stue og hall er fjernet (ikke søknadspliktig)
Sokkeletasje:

- Sportsrom er fjernet og omdisponert til vindfang. Matbod er utvidet (ikke søknadspliktig tiltak)
Utvendig:
- Ytterdør er flyttet. Opprinnelig ytterdør er kledd igjen og nåværende ytterdør har erstattet et vindu. (Fasadeendringer er søknadspliktig tiltak)
- Det er laget en utebod på terrasse med inngangsparti (fasadeendringer er søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert terrasse ved inngangsparti (ikke søknadspliktig tiltak)
- Det er satt inn ytterdør som har erstattet vindu når det ble etablert vindfang i sokkeletasjen (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)

Fasadeendringer er søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1976 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen i hovedetasjen. Innredningen har laminerte skrog med heltre profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap og metallplate på vegg over benkeplate. Utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ekstra kjøkkenbenk montert i 2021. Gulvvarme på kjøkkenet. Det er registrert slitasje på platetopp, bunnplate i innredning, en skapdør og en skuffefront. Trykknapper på kjøkkenventilator fungerer tregt og filter er tilsmusset.

Bad/vaskerom:
Badet i sokkeletasjen er oppgitt å være oppgradert i 2000 og fungerer som kombinert bad og vaskerom. Veggene er flislagt. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Himlingen har himlingsplater. Innredningen har heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Badekar med dusjmulighet. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Avtrekk med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Badet har et oppgraderingsbehov, herunder avvik i fallforhold til sluk og membran- og slukløsning som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert fuktsvell i bunnplate i innredning.

Toalettrom:
Toalettrommet i sokkeletasjen har flislagt gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i himling. Innredningen består av heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett. Oppvarming via elektriske varmekabler. Rommet har naturlig avtrekk. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller tilfredsstillende tilluft, og det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Overflater:
Gulv: Laminat i soverom, fliser på bad/vaskerom og toalettrom, teppegulv i ett soverom, belegg i øvrige rom.
Vegger: Strie og malte plater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulvet mot grunn er støpt betonggulv.

Pipe og ildsted:

Boligen har ett innvendig pipeløp av type elementpipe fra byggeåret. Det er to fastmonterte lukkede vedovner: én i hovedetasjen fra 2020 og én i sokkeletasjen av ukjent alder. Sotluke er montert på ett soverom i sokkeletasjen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp med lakkerte tretrinn som går fra sokkeletasjen til hovedetasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte profilerte dører og heltre profilerte furudører.

Vannledninger:
De innvendige vannledningene er av kobberrør. Hovedstoppekranen er plassert i vindfanget i sokkeletasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak. Stakepunkt er plassert i vindfanget i sokkeletasjen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Badet/vaskerommet har avtrekk med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbladet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert under trappen i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i bod i hovedetasjen. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Nytt sikringsskap med automater og jordfeilvern ble installert i 2023, og det foreligger samsvarserklæring for sjekk og opprydding i elektrisk anlegg datert 13.05.2026.

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

Lagring:
Bod i hovedetasjen (tidligere vindfang) med el-skap med automatsikringer og måler. Utebod med plassbygd dør av tre. To boder i sokkeletasjen. Garasje i rekke for én bil med leddport av tre, byttet i 2026.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,8%. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er registrert noe mose på nordsiden av taket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er registrert overflaterust og malingsavflassing på luftehatt.

- Utvendig - Vinduer: Det er registrert malingsavflassing på karm på enkelte vinduer.

- Innvendig - Overflater: Det er glippe i plateskjøt under varmepumpe. Laminat på ett soverom har glippe i skjøt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet, da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det mangler isolasjon rundt avluftingsrør på kaldloft.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år. Det er montert PEX-rør til varmtvannsbereder. Den europeiske standarden for elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere tillater at det kan oppstå vanntemperaturer på inntil 130 °C før termoutløseren trer i kraft, og ved slike temperaturer er det kun kobberrør som egner seg.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Manglende dokumentasjon på utførelse av membran medfører usikkerhet om kvaliteten.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktsvell i bunnplate i innredning.

- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Platetopp har slitasje i overflaten. Det er registrert slitasjeskader på bunnplate i kjøkkeninnredning, samt på en skapdør og en skuffefront.

- Hovedetasje Kjøkken - Avtrekk: Trykknapper på kjøkkenventilator fungerer tregt og må i enkelte tilfeller trekkes ut manuelt etter aktivering. Dette indikerer slitasje eller mekanisk feil i brytermekanismen. Filter er tilsmusset.

- Sokkeletasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, og det mangler tilluftsventilering. Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk i innvendige trapper er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier ifølge radonkart.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Tynn sprekk i fliser på gulvet på bad/våtrom. Ikke utbedret.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Byttet hyller på vegg (2022). Satt inn badekar (2024). Byttet servant på toalett (2025). Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Funnet fukt i røst grunnet skøytet toppbord. Noe råte/fukt på trekantlist og ytterst på enkelte trobord. Fellesgarasjene er i dårlig forfatning grunnet alder og lite vedlikehold. Ufaglært arbeid: Byttet vindskibord, et parti på 60 cm med trekantlist, og lagt på beslag (2026).

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Byttet vindskibord og et parti på 60 cm med trekantlist (2026). Byttet ett vindu i forbindelse med installering av varmepumpe (2023). Flyttet ytterdør til annet punkt (2024).

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Byttet garasjeport (2026).

Pkt. 8: Både veranda og platting har vært skjeve. Ufaglært arbeid: Byttet 4 av 8 søylefundamenter under verandaen og støttet opp platting (2020). Støpt nytt fundament på én søyle under verandaen (2026).

Pkt. 14: Lavt trykk når vannet brukes flere steder. Toalettet kan henge seg opp ved bruk av stor knapp. Ikke utbedret.

Pkt. 17: Knapper på kjøkkenviften er trege. Ikke utbedret.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Installerte varmepumpe (2023).

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Byttet vedovn (2020).

Pkt. 22: Feil på varmekabler på soverom. Termostat ikke fjernet. Ikke utbedret.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Montert stikkontakt til lys på kjøkken, nytt armatur på kjøkken, lys med dimmer over trapp, lyspunkt med dimmer over spisebord, utelys, bryter på utelys og lys i yttergang, nye spotter på badet, nye lysbrytere i bod og på ett soverom, nye stikkontakter og ledninger i stue (2026). Nytt sikringsskap med automater og jordfeilvern, og lagt opp kurs til varmepumpe (2023).

Pkt. 26: Verandaen er bygd ut av tidligere eier og er ikke søkt godkjent av kommunen. Et lite vedskjul er oppført på enden av sørveggen.

Pkt. 33: Boligsjekkrapport fra 2023 gjennomført av Anticimex i forbindelse med bytte av husforsikring. Branntilsynsrapport fra 2026.

Pkt. 37: Felles garasjene har vært lite vedlikeholdt og bærer preg av alder. Ikke utbedret.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Nytt gulv lagt i stue ved overtakelse i 2020. Det ble da oppdaget en gammel fuktskade i gulvspon mot kjøkken som ikke var oppgitt fra tidligere eier; skadet materiale ble byttet. Montert ventiler på 3 soverom (2026). Lagt gulv i yttergang i kjeller (2026). Satt opp ekstra kjøkkenbenk med benkeskjørt av eikeparkett (2021). Montert takstige (2026). TV-stuen ble gjort om til yttergang sommeren 2024; den gamle yttergangen fungerer nå som et ekstra rom i tilknytning til kjøkkenet med plass til fryser og kjøleskap.

Pkt. 39: Klesskap på soverom som sto fra tidligere eier har en dårlig skyvedør. Det mangler laminat under klesskapet. Det mangler også laminat på ett soverom etter at et skap sto der ved overtakelse; teppefliser er lagt på dette rommet. Ikke utbedret.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Boligen har en saltak takkonstruksjon av tre med undertak av taktrobord. Taktekkingen er pappshingel av ukjent årstall. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet er via en luke i himlingen i gangen i hovedetasjen.

Nedløp og beslag:
Taket har renner og nedløp av stål. Det er en luftehatt på taket. Det er en fastmontert takstige til pipen, som er tekket med heldekkende beslag med topphatt.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Vinduer:

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ett vindu ble byttet i 2023.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en takoverbygget, malt og isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdøren i sokkeletasjen er en isolert teakdør. Terrassedøren er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren til uteboden er en plassbygd dør av tre.

Balkonger/terrasser:
Det er en terrasse mot vest på ca. 37,3 m² med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Rekkverket er malt, stående og har en høyde på ca. 91 cm. Ved inngangen er det en terrasse på ca. 28,3 m² med adkomst fra hagen og entréen. Denne er en trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen med fundament av tremateriale. Rekkverket er malt, stående og har en høyde på ca. 92 cm.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av tre fra veien til inngangspartiet, samt trapper av tre til terrassen ved inngangen.

Garasje i rekke:
Garasjen har støpt betongsåle på grunn og grunnmurer av lettklinkerblokker. Ytterveggene er av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et pulttak, tekket med profilerte stålplater. Garasjen har en leddport av tre. Byggeår er ukjent. Garasjen har en eldre standard, og er ikke tilstandsvurdert. Dette er kun en enkelt beskrivelse.

Beliggenhet
Velkommen til Venusvegen 6, en eiendom beliggende i det etablerte og rolige boligområdet Elvemo på Tromsøya. Herfra er det en flott utsikt mot Tromsøysundet, og du har en praktisk nærhet til både byens fasiliteter og naturopplevelser.

Daglige gjøremål er enkle med gangavstand til flere barnehager, som Marsvegen og Stjerna. For skolebarn ligger Tromstun ungdomsskole og Tromsdalen videregående skole kun noen minutter unna til fots. Nærmeste busstopp er Kraftforsyninga, med gode forbindelser videre rundt på øya og inn til sentrum. For større innkjøp er AMFI Pyramiden med tilhørende servicetilbud en kort kjøretur unna, hvor man ikke trenger å kjøre gjennom bomring.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og aktivitet. Rett i nærheten finner du lysløype og turterreng, perfekt for gåturer, løping eller skiturer på vinterstid. For organiserte aktiviteter er det kort vei til både Tromsdalshallen og flere treningssentre. Beliggenheten kombinerer stillheten i et veletablert nabolag med enkel tilgang til alt Tromsø har å by på.

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.

Taklampe over spisebord følger ikke med salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig, datert 29.08.1978. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje i rekke:
Det foreligger en godkjent byggemelding og tegninger datert 09.05.1978 for utvidelse av garasjerekken. Kopi av disse følger vedlagt. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe (Wilfa, 2023), vedfyring og elektrisitet. Det er to fastmonterte lukkede vedovner, hvorav én i hovedetasjen fra 2020 og én i sokkeletasjen. Gulvvarme er installert i hovedetasje (kjøkken og bod) og sokkeletasje (gang, bad og toalettrom). I tillegg er det termostatstyrte elektriske varmekabler på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt R9, i reguleringsplan 0541, Kolbakbukt-Tomasjordnes søndre del, vedtatt 01.12.1975.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan 0541 Beb, Boligfelt R9 Tomasjord, vedtatt 23.01.1975. Planen har et delareal regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snø- og steinskred, ifølge Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) nasjonale

aktsomhetskart.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 226 636,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 906 544,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Berit-Maria Eikjok Mikkelsen og Bjørnar Mikkelsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 300153
Dato: 13.01.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301777
Dato: 18.04.1975
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-05-2026 av Marius Høgås 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 20.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 19.05.2026
Energiattest
Bygningstegninger, datert 03.06.1976
Ferdigattest, datert 29.08.1978.
Matrikkelrapport, datert 05.05.2026
Målebrev, datert 05.05.2026
Grunnkart, datert 05.05.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
E-post: trude.berntsen@em1nn.no

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




WELCOME
































ENTEN GÅR
DET BRA.
ELLER SÅ
GÅR DET OVER.










FIRE ENGINE








6


6

Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 464

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4870 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OM4290

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 14.01.1976, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
Endret rominndeling

Hovedetasje:
- Soverom er fjernet. Deler av arealet er innlemmet i gang, mens resterende areal er omgjort til entré. Inngangsdør er flyttet fra vindfang til entré. Vindfang benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:
- I sokkeletasjen er tidligere sportsrom fjernet. Arealet er omdisponert til vindfang, og bodarealet er utvidet.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

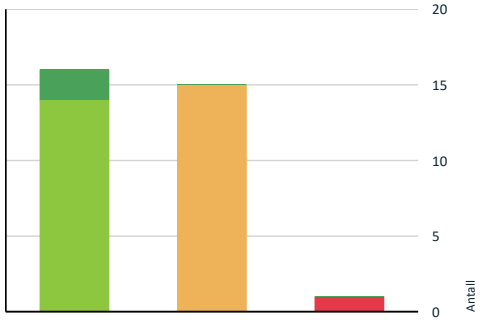
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,8%.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det ble registrert noe mose på nord siden av taket og dette bør fjernes.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert overflaterust og malingsavflassing på luftehatt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på karm på enkelte vinduer.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er glippe i plateskjøt under varmepumpe.
Laminat på ett soverom har glippe i skjøt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det mangler isolasjon rundt avluftingsrør på kaldloft.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Montering av PEX-rør til varmtvannsbereder.
70 °C er maksimale tillatte kontinuerlige temperatur for PEXrør. Dersom varmtvannsberederen er stilt inn på en høyere
temperatur enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen eller andre forhold, anbefales å montere et kobberrør, minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktet for varmtvann og PEX-røret. Den europeiske standarden for elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere tillater at det kan oppstå vanntemperaturer på inntil 130 °C før termoutløseren trer i kraft. Ved slike temperaturer er det kun kobberrør som vil egne seg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Platetopp har slitasje i overflaten.
Det er også registrert slitasjeskader på bunnplate i kjøkkeninnredning, samt på en skapdør og en skuffefront.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Trykknapper fungerer tregt og må i enkelte tilfeller trekkes ut manuelt etter aktivering. Dette indikerer slitasje eller mekanisk feil i brytermekanismen. Filter er også tilsmusset/skittent.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvell i bunnplate i innredning.

Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 14.01.1976. og fikk utstedt ferdigattest 29.08.1978.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har 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

2023	Vedlikehold	Byttet ett vindu.
2023	Oppgradering	Installert ny varmepumpe.
2020	Oppgradering	Byttet vedovn.
2026	Oppgradering	Diverse elektriske arbeider. Se egenerklæring for detaljer.
2023	Oppgradering	Nytt sikringsskap med automater og jordfeilvern og lagt opp kurs til varmepumpe.
2020	Oppgradering	Lagt nytt gulv i stue.
2026	Oppgradering	Montert ventiler på 3 soverom. Lagt gulv i yttergang i sokkeletasjen. Satt opp ekstra kjøkkenbenk. Montert takstige.
2026	Vedlikehold	Boligen ble malt utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Taktrobord.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra taket.

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

Det ble registrert noe mose på nord siden av taket og dette bør fjernes.

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.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Mose på nordsiden av taket bør fjernes for å redusere risikoen for fuktgjennomtrengning og skade på taktekkingen. Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til økt vannopptak og forringelse av takets levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av stål.
En luftehatt på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med topphatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert overflaterust og malingsavflassing på luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftehatt bør rengjøres, rustbehandles og overflatebehandles med egnet maling for å hindre videre korrosjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og ytterligere skade på beslag og underliggende konstruksjoner.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av taktrobord.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på karm på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Malingsavflassing på karm bør utbedres med nødvendig overflatebehandling for å hindre fuktinntrengning og råteskader.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen fuktskader på vinduene.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør, sokkeletasje: Isolert teakdør.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør utebod: Plassbygd dør av tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest på ca. 37,3 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse ved inngang på ca. 28,3 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

og fundament av trematerialer. Adkomst fra hage og via dør fra entré.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre fra vei til inngangsparti.

Trapper av tre til terrasse ved inngang.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, fliser, teppegulv og belegg.
Veggene har strie og malte plater.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Kjøkken og bod.
Sokkeletasje: Gang, bad og toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glippe i plateskjøt under varmepumpe.
Laminat på ett soverom har glippe i skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glippe i plateskjøt under varmepumpe og laminat med glippe i skjøt bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning eller økt slitasje.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 3 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har to fastmontert ildsteder.
Type: Lukkede vedovner.
Alder: Ovn i hovedetasje fra 2020, ovn i sokkeletasje av ukjent alder.

Sotluke montert på soverom i sokkeletasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført den 24.02.2026, ingen anmerkninger.
Siste feiing av pipe er ukjent.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggoppbygging mot terreng (bod):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, asfaltpapp og malter plater.
Det ble fuktmålt i vegg mot terreng.

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,8%.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon mot terreng.
Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til muggvekst, soppangrep og skader på bygningsmaterialene, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre helserisiko.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Kostnadsestimatet vil variere ut fra omfanget til utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører og heltre profilerte furudører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2000.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen har himlingsplater.
Veggene har fliser.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

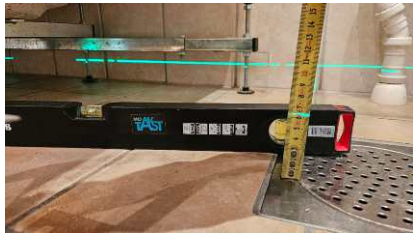
TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

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



Kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av både sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon på utførelse av membran medfører usikkerhet om kvaliteten, noe som øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servanter og ett-greps blandebatteri, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Mindre avvik: Folie på en skuffefront er løs.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvell i bunnplate i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre utvikling av skade og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





Kontroll av røropplegg.





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med heltre profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og metallplate på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og platetopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platetopp har slitasje i overflaten.
Det er også registrert slitasjeskader på bunnplate i kjøkkeninnredning, samt på en skapdør og en skuffefront.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut platetoppen og skadede deler av innredningen for å forhindre videre slitasje og forringelse av funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på kjøkkeninnredningen.

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trykknapper fungerer tregt og må i enkelte tilfeller trekkes ut manuelt etter aktivering. Dette indikerer slitasje eller mekanisk feil i brytermekanismen. Filter er også tilsmusset/skittent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Treg eller fastsittende trykknapper kan medføre redusert funksjonalitet og risiko for driftsforstyrrelser. Skittent filter kan gi redusert luftgjennomstrømning, dårligere ytelse og økt belastning på anlegget. Trykknapper bør kontrolleres og eventuelt rengjøres eller skiftes ved behov. Filter anbefales rengjort eller erstattet for å sikre tilfredsstillende drift og funksjon.





Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har fliser.
Veggene har malte plater.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett. Oppvarming via elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere spalte eller ventil ved dør.
Det bør også etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftkvalitet, økt fare for fuktskader og risiko for at lekkasjer ikke oppdages før det har oppstått omfattende skader.





Kontroll av røropplegg.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert i vindfang i sokkeletasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, eventuelt utskiftes.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i vindfang i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det mangler isolasjon rundt avluftingsrør på kaldloft.

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 etterisoleres rundt avluftingsrøret på kaldloftet for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende isolasjon kan føre til kondensdannelse, som igjen kan gi råte- og muggskader over tid.





Stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2023 over trapp.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent merke og alder plassert under trapp i sokkeletasjen.

Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.

Vurdering av avvik:

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

Montering av PEX-rør til varmtvannsbereder.
70 °C er maksimale tillatte kontinuerlige temperatur for PEXrør. Dersom varmtvannsberederen er stilt inn på en høyere temperatur enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen eller andre forhold, anbefales å montere et kobberrør, minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktet for varmtvann og PEX-røret. Den europeiske standarden for elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere tillater at det kan oppstå vanntemperaturer på inntil 130 °C før termoutløseren trer i kraft. Ved slike temperaturer er det kun kobberrør som vil egne seg.

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.

Det bør monteres et minst 0,5 meter langt kobberrør mellom varmtvannsbereder og PEX-rør for å sikre at rørsystemet tåler høye temperaturer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på PEX-rør ved temperaturer over 70 °C, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader.



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.

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

Beskrivelse

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

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

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - Sjekk og opprydding i elektrisk anlegg, datert: 13.05.2026.

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 Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

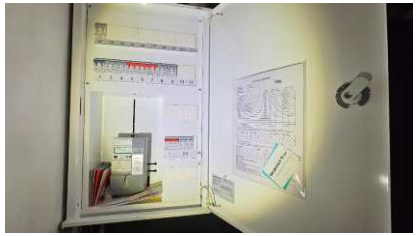
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
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.

Det bør monteres klemlist over grunnmursplasten for å hindre at jord og fukt trenger inn bak plasten. Manglende klemlist kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som gir risiko for fuktskader i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Radon er en helsefarlig gass, og det anbefales å gjennomføre måling for å kontrollere om radonkonsentrasjonen i boligen er på et akseptabelt nivå. Rekkverk bør utbedres for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. Åpninger i rekkverk/trapper, samt manglende håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Rekkverk skal utformes slik at det forhindrer klatring, horisontale spalter i rekkverk skal være maks 20mm. Med hensyn til små barn i huset skal åpninger i rekkverk og trapper være maks 10cm.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpning i rekkverk.





Kontroll av åpning mellom trinn.



Temakart - Radon.



Temakart - Faresone snøskred.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

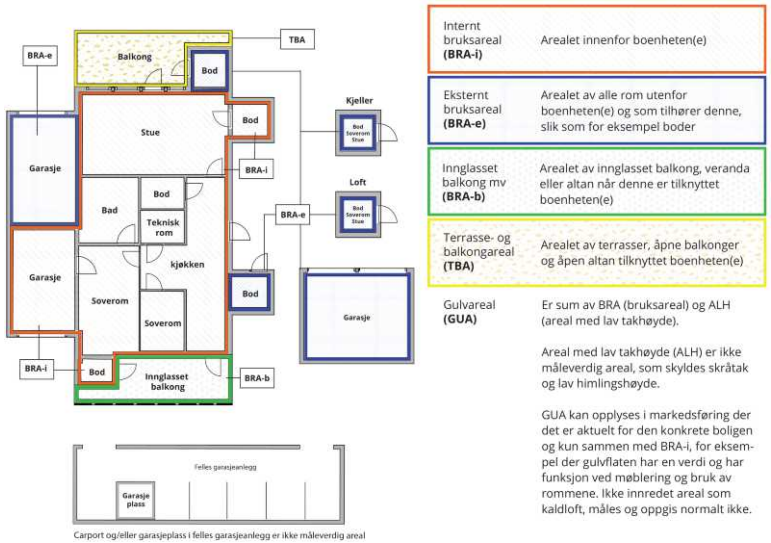
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	65	2		67	66
Sokkeletasje	60			60	
SUM	**125**	**2**			**66**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, gang m/trapp, bod, kjøkken, entré	Utebod	
Sokkeletasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, toalettrom, gang m/trapp, bod 1, bod 2, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 14.01.1976, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
Endret rominndeling

Hovedetasje:
- Soverom er fjernet. Deler av arealet er innlemmet i gang, mens resterende areal er omgjort til entré. Inngangsdør er flyttet fra vindfang til entré. Vindfang benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:
- I sokkeletasjen er tidligere sportsrom fjernet. Arealet er omdisponert til vindfang, og bodarealet er utvidet.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Berit-Maria Eikjok Mikkelsen	Kunde
	Bjørnar Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	464		0	311.6 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Venusvegen 6

Hjemmelshaver
Mikkelsen Berit-Maria Eikjok, Mikkelsen Bjørnar

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Tromsøya, med kort avstand til sentrum. Området har god tilgang til kollektivtransport, samt nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og rekreasjonsområder. Beliggenheten vurderes som praktisk og attraktiv og har flott utsikt mot Tromsøysundet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Kolbakbukt-Tomasjordnes søndre del", plan-ID 0541. Ikrafttredelse 01.12.1975.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 311m².

Andel i realsameie.
KNR:5501 GNR:15 BNR:615. IDEELL: 1/72.
KNR:5501 GNR:15 BNR:620. IDEELL: 1/72.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Hensynssoner

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Parkering

Parkering i garasjen.

Oppvarming

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

Fortettingsområde

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Garasjen holder enkel standard.

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

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

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

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgradering	Byttet garasjeport.

Venusvegen 6 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 464
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	05.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	20.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	20.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	14.01.1976	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.08.1978	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	13.05.2026	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295696**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190690296**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **464**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1976	**Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
269,21 kWh/m²	**31 887 kWh**

Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD

Detaljering

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

Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Isolere loftsluke

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

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 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Mikkelsen, Berit-Maria Eikjok
19.05.2026
Signed
bankID

Mikkelsen, Bjørnar
19.05.2026
Signed
bankID

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

Bjørnar Mikkelsen

Berit-Maria Eikjok Mikkelsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Venusvegen 6
9024 Tomasjord

5501-15/464/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tynn sprekk i fliser på gulvet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet hyller på vegg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn badekar.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant på toalett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Funnet fukt i røst grunnet skøytet toppbord. Noe råte/fukt på trekantlist og ytterst på enkelte trobord

Fellesgarasjene er i dårlig forfatning pga alder og lite eller ingen vedlikehold.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinkskibord, et parti på 60 cm med trekantlist, og lagt på beslag.

---

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?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinkskibord, et parti på 60 cm med trekantlist.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet et vindu i forbindelse med installering av varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet ytterdør til annet punkt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeport.

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

• **Ja**

Både veranda og platting har vært skjeve.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet 4 av 8 søylefundamenter under verandaen. Støttet opp platting.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Støpt nytt fundament på 1 søyle til under verandaen.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lavt trykk når man bruker vannet flere steder. Toalettet kan henge seg opp ved bruk av stor knapp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Knapper på kjøkkenviften er treg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Multi Montering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn.

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

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

Feil på varmekabler på soverommet. Termostat ikke fjernet

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Haneseth Tromsø

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkkontakt til lys på kjøkken, montert nytt armatur på kjøkken, montert lys med dimmer over trapp, montert lyspunk med dimmer over spisebord, montert utelys, montert bryter på utelys og lys i yttergang, nye spotter på badet, nye lysbrytere i bod og på et soverom. Nye stikkkontakter og ledninger i stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Haneseth Tromsø - Spider
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automater og jordfeilvern og lagt opp kurs til varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Et lite vedskjul på enden av sørveggen.
Verandaen er bygd ut av tidligere eier, ikke søkt godkjent.

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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

Boligsjekkrapport fra 2023 gjennomført av Anticimex i forbindelse med bytte av husforsikring.

Brann tilsynsrapport i 2026.

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

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

Felles garasjene har vært lite vedlikeholdt og bærer preg av alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• 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?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Ved overtakelse la vi nytt gulv i stue. Oppdaget da en gammel fuktskade i gulvspon mot kjøkken som ikke var oppgitt fra tidligere eier. Byttet materialet som vi kunne se hadde skade.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ventiler på 3 soverom.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv i yttergang i kjeller.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ekstra kjøkkenbenk, laget benkeskjørt av eikeparkett.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Vi gjorde TV-stuen om til yttergang sommeren 2024, arbeidet er utført av oss selv. Flyttet ytterdøren. Den gamle yttergangen fungerer nå som et ekstra rom i tilknytning kjøkken med plass til fryser og kjøleskap.

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

• **Ja**

Klesskap på soverom som sto fra tidligere eier har en dårlig skyvedør.

Det mangler laminat under klesskapet.

Vi har lagt teppefliser på soverom i midten, der mangler det også laminat etter at det sto et skap da vi overtok huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

3730/78/HS/bmh

J. nr.

90VJN
15/484 Bsak F-f

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 20/76

Dato, avsluttende synsforr. 28/8-78

Arbeidssted	Venusvegen 6
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Torill Wiggen
Byggemelder	A/S Boligplan, Tromsø
Ansvarshavende	Sigleiv Isaksen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

9000 Tromsø, den 29. august 1978

Aa. L.
bygningssjef

Kontrollør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 5669/76/LN/aj

Saks nr. 20/76

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Torill Wiggen,
Venusvegen 6,
9020 Tromsdalen.

Etter besiktigelse foretatt den 23. november 1976 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus m/sokkeletasje.-En 5-roms leilighet på eiendommen Venusvegen 6, Tromsdalen

Merknader/Gjenstående arbeide:
Puss av utvendig grunnmur
Tilfylling og planering
Utvendig trapp

Huset er oppført i samsvar med godkjente planer

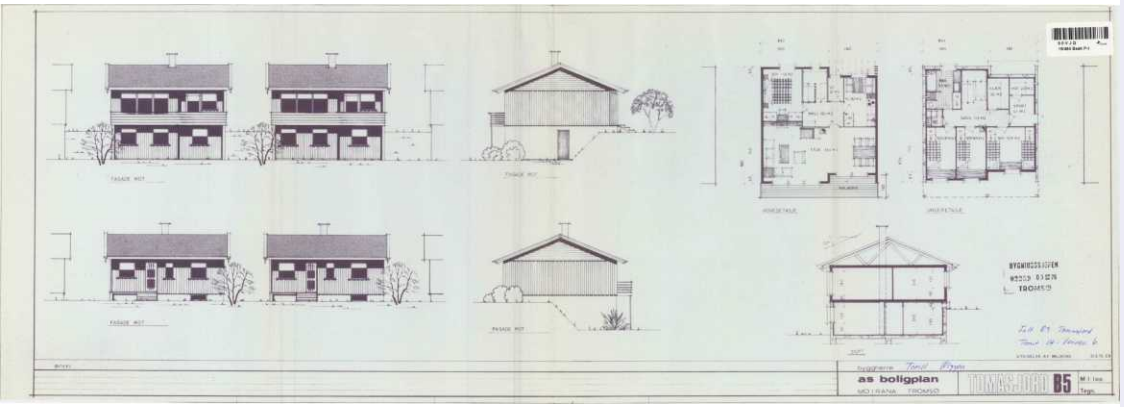
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

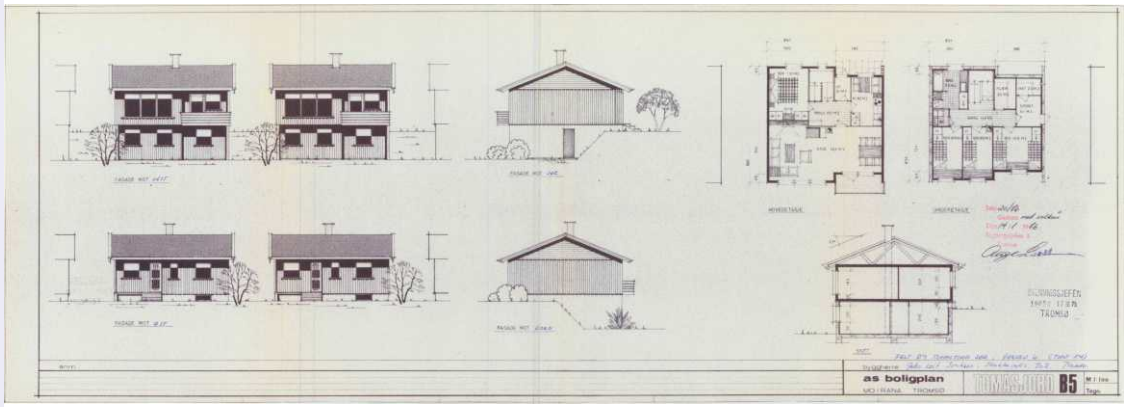
9000 Tromsø, den 30. november 1976.

Aa. L.
bygningssjef

bygn.kontr.

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ


as boligplan
B5


as boligplan
B5

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

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

BYGNINGSSJEFEN 01505 16.04.78 TROMSØ

Sak 284/78

Til bygningsrådet i: Tromsø
Storgt. 25, Tromsø

Arbeidssted: Marsvegen		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Byggherre: Rekkegarasje for R9, V/Armulf Paulsen, Venusv. 19, Tromsdalen	Adresse	Tlf.
Ansvarshavende: Anmeldes senere.	Adresse	Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 328,5 m² | Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod | Annet

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

70QJM
15/615 Bsak S/V

Minsteavstander
Til annen bygn.: 7,0 m | Til eiend.grense: m | Til veg (midte): m | ☒ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

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

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

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

Andre opplysninger
Søknadern omfatter utvidelse av eksisterende garasjerekke med 6 plasser.

Underskrifter
Tromsdalen, den 6/3 - 1978.

Arnulf Paulsen
Arnulf Paulsen
Byggherres underskrift

Arnulf Paulsen 84753
Arnulf Paulsen
Anmelders underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 1-77

Saki 284/78
Godtatt
Den 9/5 1978
Bygningssjefen i
Tromsø
Roger Larsen

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)
Klosetter, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)
Beskrivelse: Naturlig avtrekk ved hjelp av ventiler i yttervegg.
☐ Friskluft- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -glass (F. kap. 31.33, 48)
Antall luker, ventilasjon, finansieringsplan, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)
Ovn-fyring ☐ Elektrisk oppvarming ☐ Type ☐ Pris
☐ Sentralvannbåren ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel
Ildsteder og fyringsinnr. er vist på tegningene ☐
Annet

28. Brannvern (F. kap. 56)
Bygningen er: ☐ Brannvegg ☐ Brannheldig ☒ I trebygning
For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelens brannmotstand ☐ brannventilasjon, brannalarmanlegg m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46.2)
☐ Heiser ☐ Forsterkningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger
Garasjen er seksjonert med brannvegg A-120. Det søkes derfor om fritak for bruk av innvendig tennverrende kledning A-30 siden avstand til annen bygning (garasje) vil bli 7,0 meter.

Sak 768/77
Godtatt
Den 16/9 1977
Bygningssjefen i Tromsø
Asgeir Larsen

med følgende vilkår: Himling må kles med tennvernende kledning minst A-lo.

31. Underskrifter
Tromsdalen, den 6/9 - 1977.
Halvard Olsen
Byggherrens underskrift
Halvard Olsen
Anmelders underskrift

for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Sak 768/77
BYGNINGSSJEFEN
04100 03 0877
TROMSØ

Til bygningsrådet i: Tromsø
Storgt. 25

Arbeidsted: Felt R9, Tømasjord (Marsvegen)
Matr. nr./Gnr./bnr./parsell nr.:

Eiendomsnr. (navn og fødselsnr.): Fellesareal for feltet
Adresse: Tlf.

Byggherre (navn): Fellesgarasjer for felt R9
Adresse: Tlf.

Anmelder (navn): Halvard Olsen,
Adresse: Marsv. 20, 9020 Tromsdalen Tlf.

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
☐ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Den er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: Bygnings- ☒ lov ☒ Bygge- forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: m Til veimidte: m Til annen bygning på samme eiendom: 7.0 m
☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² Nybygg 214 m² I alt m²
Bruttо gulvflate: Eldre bygg m² Nybygg m² I alt m²
Antall etasjer 1 Antall leiligheter Tomtareal m² Anslått verdi av byggearbeidene (ekskl. tomt): kr

7. Innretning (F. kap. 31, 58)
På tegninger er anført: ☐ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt godkjennelse Fra

Nr. 3121 Forlag Stein & Stenersen A/S, Oslo 1-77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 82 - 84)
Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei
Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☒ Nei
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)
a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)
Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg
c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg
Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)
Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ brønn ☐ Sisterne ☐ Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei – ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)
Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres
Annen ordning
Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart ☐ og beskrevet i eget brev ☐

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42.6, 45.2)
Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt
Drenering ved: ☐ Rør Antall rader ☐ Rørdimensjon ☐ Kultgrøft ☐ Sele-drenering
Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng
Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42.4, 31.24, 54.3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42.3, 54.3)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43.1, 54.2, 55)
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
2"x4" bindingsverk med tømmermannspanel.
☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43.2, 54.3)
Materialer, konstruksjon
Vippeport 2,40 x 2,10 m
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 52, 55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
2"x3" bindingsverk med flettverk skille.mellom enhetene.
☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43.53.55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

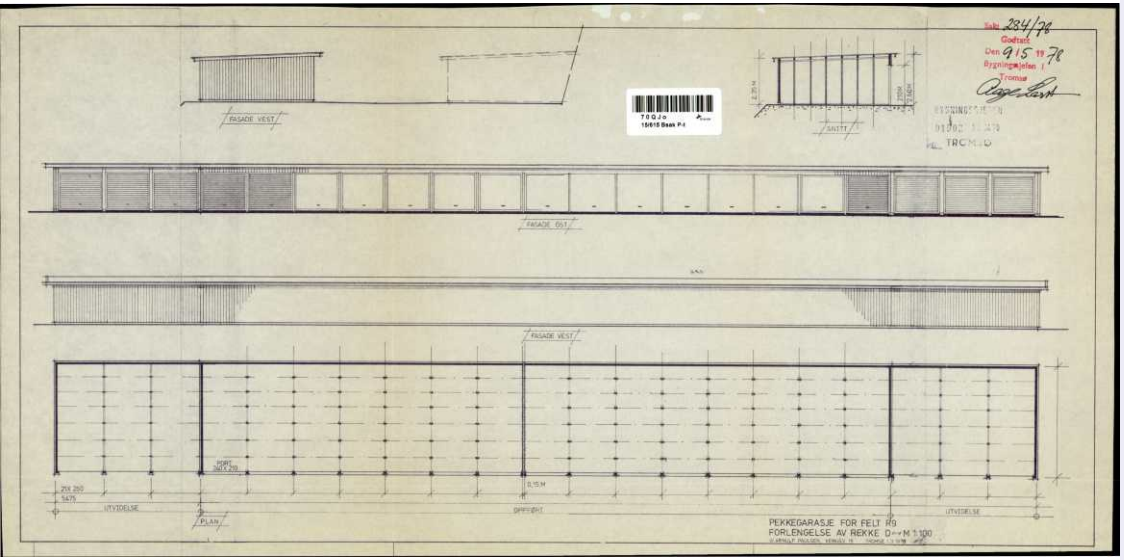
19. Etasjeskiller (F. kap. 44.1, 53, 54.3, 55.4)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
☐ ☐
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

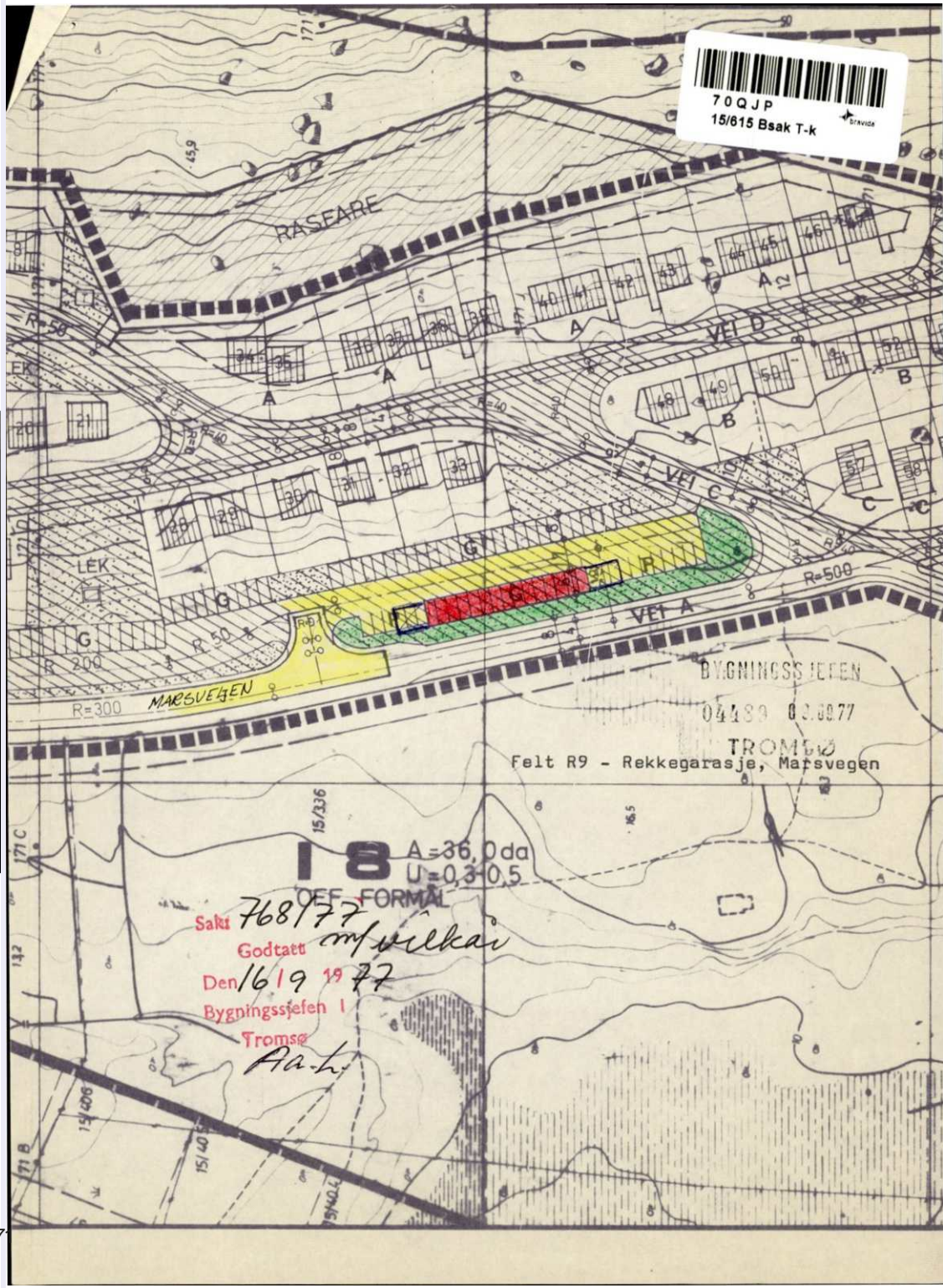
20. Tak (F. kap. 45, 54.3, 55)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkler, gesims
2"x6" åser plastbelagte stålplater.
Takving: ☐ Taksten ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Natur-skifer ☒ Metallplater ☐ Annet
☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
Takets, loftets ventilasjon m.v.
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

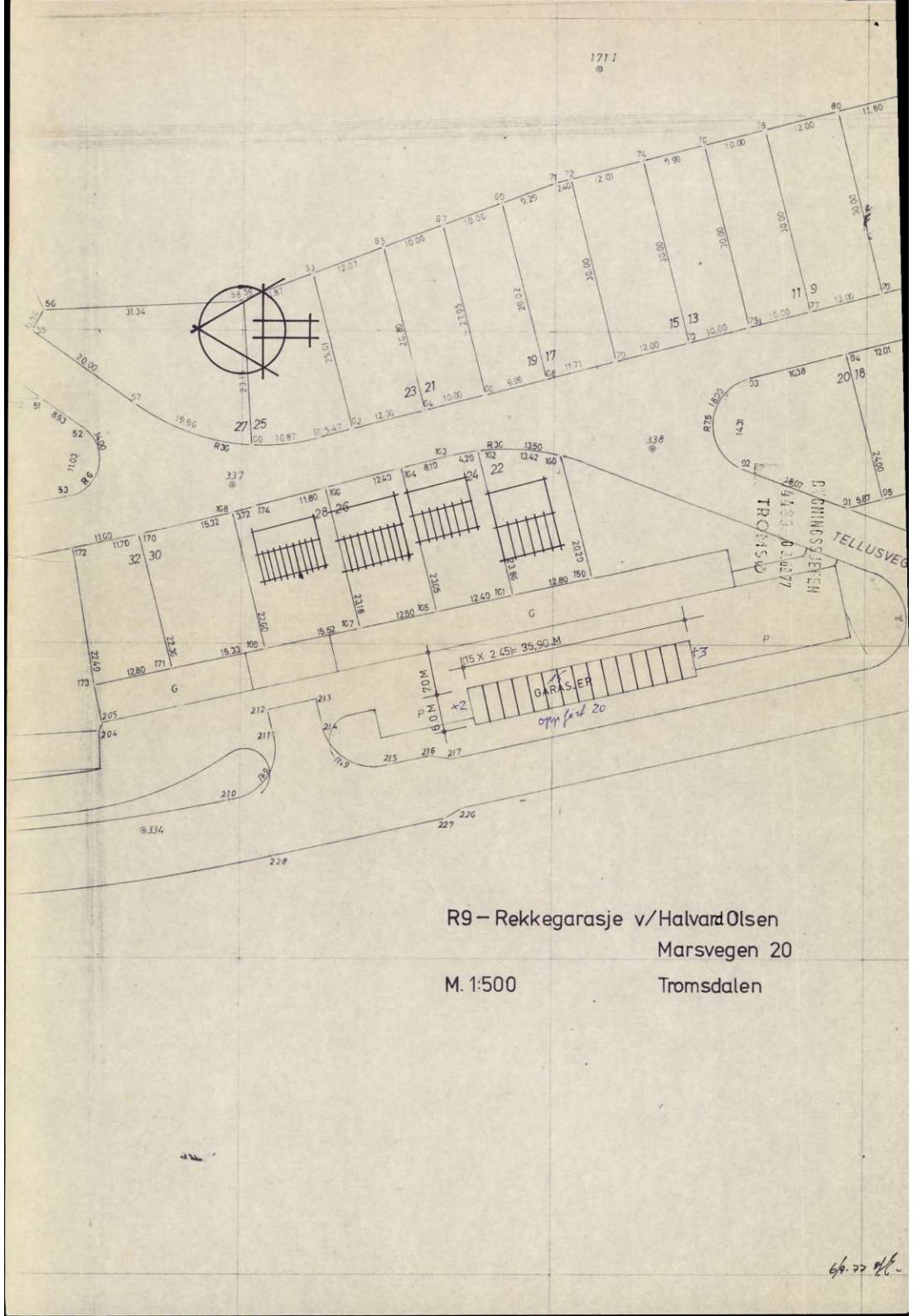
21. Oppbygg over tak
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44.2)
Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkshøyde m.v.
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.

23. Trapper (F. kap. 46.1)
Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkshøyde, lysforhold m.v.
Dokumentasjon Henv.
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. stattige byggebestem.


Sak 234/78
Godtatt
Den 9 15 19 78
Bygningssjefen i
Tromsø
FASADE VEST
FASADE ØST
SNITT
PLAN
UTVIDELSE
SNITT
UTVIDELSE
TROMSØ
REKKEGARASJE FOR FELT R9
FORLENGELSE AV REKKE D+M 1:100


70QJP
15/615 Bsak T-k
RASFARE
VEI D
VEI C
VEI A
MARSVEGEN
R=500
R=300
R=50
R=40
R=20
R=200
LEK
BYGNINGSSJEFEN
TROMSØ
Felt R9 - Rekkegarasje, Marsvegen
18
A=36,0 da
U=0,3-0,5
OFF. FORMÅL
Sak 768/77
Godtatt m/vilkår
Den 16/9 1977
Bygningssjefen i
Tromsø



Vedtekter for Elvemo Vel

§1 Navn

1. Foreningens navn er **Elvemo Vel**

§2 Formål og virkemidler

1. Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser, herunder drift og vedlikehold av felles eiendom og anlegg knyttet til området definert i §3. Foreningen skal også medvirke til et godt og trygt bomiljø i området.
2. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.
3. Foreningen er partipolitisk uavhengig.
4. Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
5. Foreningen skal ivareta boligområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.
6. Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.
7. Velforeningen bør være medlem av et nasjonalt velforbund som årsmøtet fastsetter.

§3 Velforeningens geografiske område

1. Velforeningens virkeområde er: Tellusvegen, Marsvegen, Venusveien, Merkurveien tilhørende boligfeltet R-9 på Tomasjord i Tromsø kommune.

§4 Juridisk person

1. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§5 Medlemskap

1. Enhver eier av boligeiendom i R-9 boligfelt er pliktig medlem av Elvemo Vel.

    - Det pliktige medlemskapet følger av:
    - Felles eierskap i eiendommene gr.nr./br.nr 15/615 og 15/620 iflg. kjøpekontrakt og/eller skjøte på boligeiendommen.
    - vedtak i Tromsø bygningsråd i sak 62/75.
    - Kun eiere av eiendommene gr.nr./br.nr 15/615 og 15/620 kan være medlem.

2. Den ideelle eierandel av fellesareal og anlegg kan kun overdras sammen med boligeiendommen.
3. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.
4. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

§6 Kontingent

1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.
2. Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

    - Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
    - (Erstatning for eventuelle (direkte?) tap som måtte oppstå på foreningens hånd som følge av den unnlatte betalingen.)

§7 Årsmøte

1. Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, pt er dette innen 14 dager, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
2. Alle foreningens medlemmer og dens husstand har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Det stemmes etter eierbrøk, i praksis 1 stemme pr gr.nr/br.nr, og stemmegivning kan skje etter fullmakt.
3. Årsmøtet behandler:

    - Årsmelding fra styret
    - Revisorbekreftet regnskap
    - Innkomne forslag
    - Planer for kommende år og budsjett, herunder å fastsette kontingent
    - Valg av:

        i. leder (særskilt valg)
        ii. fire styremedlemmer
        iii. en revisorer

4. Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert – bekjentgjøres/tilgjengeliggjøres innen 14 dager.
5. Leder velges for ett år, øvrige styremedlemmene og varamedlemmer velges for to år av gangen. To av styremedlemmene og et av varamedlemmene er på valg hvert år. Revisorer velges for ett år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.
6. Årsmøtet kan bestemme at valg skal foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.
7. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

8. Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet. Valgkomiteens innstilling sendes til medlemmene sammen med øvrige årsmøtepapirer.

§8 Ekstraordinært årsmøte

1. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 medlemmer fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager. Det er ikke mulig å melde inn andre saker enn de som angis i innkallingen.

§9 Medlemsmøter

1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§10 Velforeningens ledelse (styret)

1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.
2. Styret skal:
    - iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
    - stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
    - forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
    - etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. (F. eks. bør kursansvarlig i velforeningen være styremedlem).
    - etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
    - representere foreningen utad
    - sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives
    - Innmelde styrets medlemmer i Enhetsregisteret.
    - Styret konstituerer selv nestleder, kasserer og sekretær.
3. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.
4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.
5. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.
6. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor han/hun har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

§11 Regnskap og revisjon

1. Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.
2. Styret skal påse at regnskap blir ført og revidert.

§12 Vedtektsendringer

1. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§13 Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

1. Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.
2. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Eventuelle aktiva skal komme boligfeltets beboere til gode.

§14 Forholdet til annen lovgivning

1. I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal norsk lovgivning gjelde.

Elvemo Vel
Årsrapport

Resultat

Konto	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Medlemskontingent		108 000	108 000	108 000	129 600
Tilskudd					
3410 Tilskudd		16 500	0	0	0
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter		1 768	998	1 000	2 000
Sum Inntekter		**126 268**	**108 998**	**109 000**	**131 600**
Kostnader					
Annen driftskostnad					
6010 Brøyting Strøing		52 494	50 842	55 000	55 000
6011 Vaktmestertjenester		0	0	0	21 600
6020 Styrets post		0	0	2 000	2 000
6100 Kontingent organisasjon		3 749	2 357	4 000	5 500
6820 Utgifter dugnad		2 578	5 251	5 000	5 000
6940 Utsendelse/SMS		1 000	505	500	1 000
7500 Forsikring		0	1 392	1 500	0
7770 Bank- og kortgebyr		1 544	1 541	1 500	1 500
7790 Andre kostnader		3 051	1 783	2 000	2 500
7791 Dugnad fotballbane - dekkes		15 752	0	0	0
7830 Tap på fordringer		1 500	4 000	1 500	1 500
Sum Annen driftskostnad		*81 667*	*67 671*	*73 000*	*95 600*
Ekstraordinære poster					
8999 Avsetning kontingent 2024-2		36 000	36 000	36 000	36 000
Sum Kostnader		**117 667**	**103 671**	**109 000**	**131 600**
Årets resultat		**8 601**	**5 327**	**0**	**0**

Balanse					
Konto	**Noter**	**2025**	**2024**	**Budsjett 2025**	**Budsjett 2026**
Eiendeler					
Fordringer					
1510 Kundefordringer		1 500	1 500	0	0
Bankinnskudd/Kontanter					
1920 Driftskonto		5 333	136 994	0	0
1921 Sparekonto		193 217	33 455	0	0
Sum Bankinnskudd/Kontanter		*198 550*	*170 449*	*0*	*0*
Sum Eiendeler		**200 050**	**171 949**	**0**	**0**
Gjeld					
Langsiktig gjeld					
2180 Avsetning kontingent til fremtidig		72 000	36 000	0	0
Kortsiktig gjeld					
2410 Avsetning tilskudd fotballbane		0	16 500	0	0
Sum Gjeld		**72 000**	**52 500**	**0**	**0**
Kapital					
Opptjent egenkapital					
2050 Annen egenkapital		128 050	119 449	0	0
Sum Kapital		**128 050**	**119 449**	**0**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**200 050**	**171 949**	**0**	**0**

Noter

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-15/464/0

Bruksnavn	VENUSVEGEN 6	Beregnet areal	311.6
Etablert dato	18.04.1975	Historisk oppgitt areal	312.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRNAR MIKKELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BERIT-MARIA EIKJOK MIKKELSEN		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		
DL - Kart- og delingsforretning	18.04.1975			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	17.11.1994	311.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190690296	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190690296: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	122.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	122.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	16.12.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	64.0	0.0	64.0	0.0
U01	0	58.0	0.0	58.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Venusvegen	6		9024 TOMASJORD

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.5.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 464 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0541	Kolbakbukt-Tomasjordnes søndre del	Eldre reguleringsplan	01.12.1975	R9	Frittliggende småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0541 Beb	Boligfelt R9 Tomasjord	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	23.01.1975	VEG	Kjørevei

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 innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.5.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

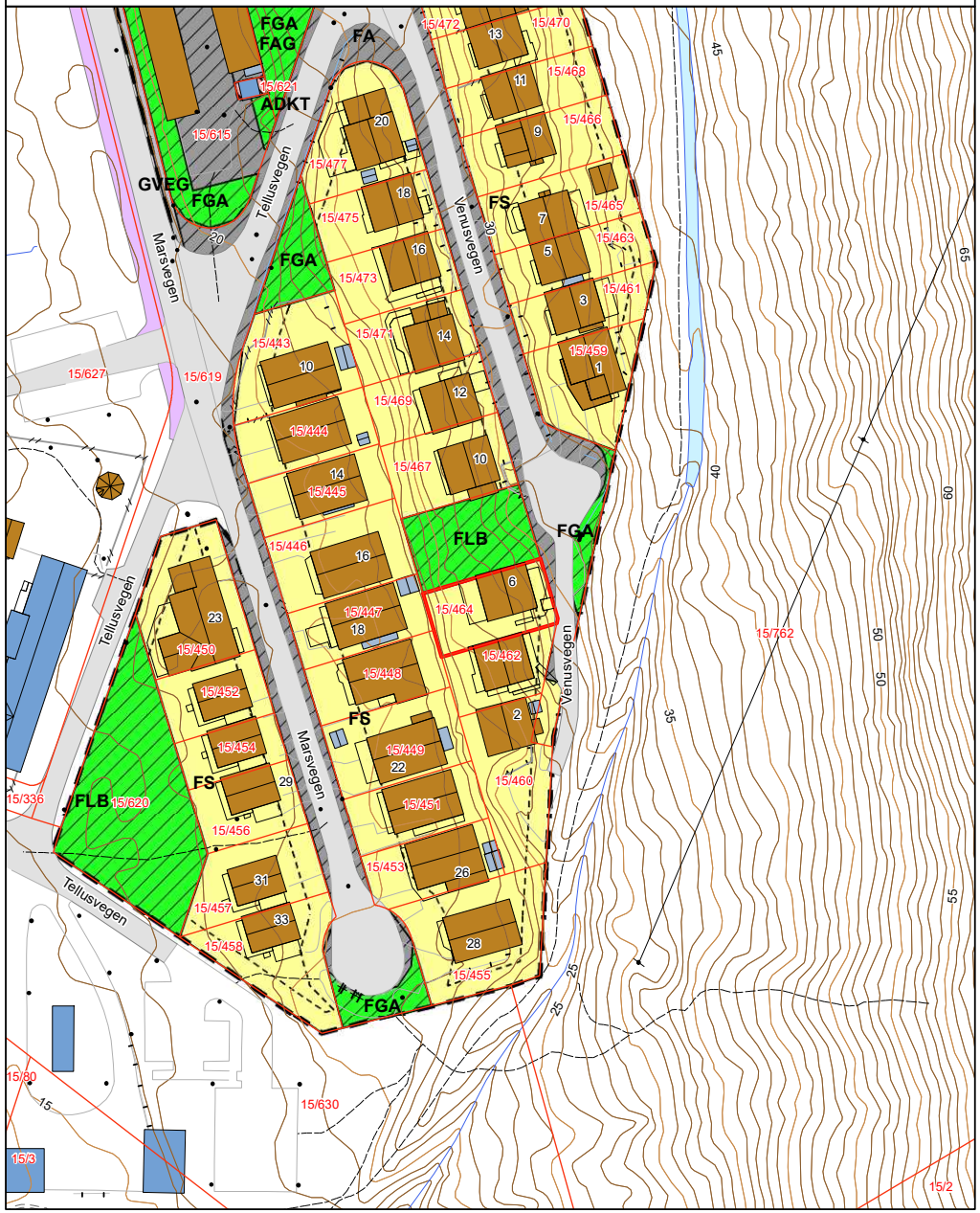
Bebyggelsesplan

Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0541 Beb
Ikrafttredelsesdato: 23.1.1975

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe
- Felles grøntareal

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kanalkant
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- RpHensynssoneGrense
- 1211 - Byggegrense
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gangveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/300153/97
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:43

153, 13/1-76, dok.avg. kr. 400,-.

gjenpart
"Rett ~~kopi~~ bekreftes"
pr. pr. TROMSØ SPAREBANK A.S
S.Salvesen
Ifig. spesialfullmakt

S K J Ø T E

Tromsø Tomteselskap A/S skjøter og overdrar herved

til Toril Wiggen Fødselsnr: 250649[redacted]

sin eiendom Venusveien 6 gnr 15 bnr. 464

i Tromsø.

Kjøpesum kr. 32.288,40 kroner ~~trettitotusentohundreogåttiåtte~~

er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tromsø Tomteselskap A/S eller Tromsø kommune forbeholder seg rett til å utføre eller samtykke til, uten vederlag, oppsett av nødvendige brannhydranter på tomten og føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft over og på tomten.

   Videre forbeholdes rett til, uten vederlag, å sette opp gatenavnskilt og polygonpunkt samt rett for anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg i samsvar med godkjente planer.

2. Tildelt byggetomt som ikke er påbegynt bebygget til eget formål av kjøperen innen 2 år fra skjøte er tinglyst faller tilbake til Tromsø Tomteselskap A/S for samme kjøpesum mot å betale vanlige omkostninger til gebyr. Tomten kan i nevnte tidsrom ikke selges til andre.

3. Skjøte for andel av fellesareal utstedes når de tekniske arbeider er ferdigstillet.

4. Avtale mellom Tromsø Tomteselskap A/S og A/S Boligplan datert 24/1-1975 inngår som heftelse på parsellen.

Tromsø, den 13/1 1976.

Tromsø Tomteselskap A/S
Kjell N. Olsen
formann

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Marie Bersli Bang
Navn

Alder: 32 år
Adr: Fogd Dreyersgt. 2

Navn

Alder: ~~34 år.~~
Adr: Tomasjordveien 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/300153/97
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:43

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STREKNINGEN KOLBAKBUKT - TOMASJORDNES, SØNDRE DEL, DAT. NOV. 73, UTARBEIDET AV TROMSØ PLANGRUPPE. VEDTATT I TROMSØ BYSTYRE 19.6.74, SAK 139/74.

PLAN 112

GJELDER OGSÅ PLAN 541

B120541 9 sider

§ 1

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til

I	Boligbebyggelse
II	Offentlige formål
III	Forretningsbebyggelse
IV	Arbeidsplassområder, industri
V	Trafikkområder
VI	Friområder
VII	Spesialområde/friluftsområde

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN
TROMSØ
BYPLANSJEFEN
J.07922 - 8.11.74
Arkiv nr.

§ 2

I Områder for boligbebyggelse E6, R7 - R9.

a) Småhusbebyggelse, eneboliger, kjede og rekkehus..
Boligfeltene er betegnet med bokstavene E6, R7, R9.
Boligbebyggelsen kan maksimalt ha den utnyttelsesgrad som er angitt i planen og påfølgende oppstilling, regnet etter definisjon i byggeforskriftenes kap. 25:1.

E6 U = 0,10-0,20
R7 U = 0,18-0,23
R8 U = 0,25-0,30
R9 U = 0,25-0,30

Gesimshøyde skal ikke være større enn to normale boligetasjer. Tak skal ikke være brattere enn 25°. Beboelsesrom kan innredes i sokkeletasje der terrenget tillater det.

Innen R9 skal det plasseres, hensiktsmessig i forhold til gangveger og offentlige transportlinjer, boliger for eldre og funksjonshemmede. Disse skal utgjøre mellom 10 og 20 % av leilighetsantallet i boligfeltet.

Innen R9 kan det ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner innpasses 1-roms og 2-roms leiligheter med hus for fellesfunksjoner.

b) Det skal i særlig grad påses at den enkelte boligs sol- og utsiktsforhold blir ivaretatt.

Husenes innbyrdes plasseing skal være slik at det i tilknytning til hver bolig kan etableres en uteplass som gir muligheter for sol og som i rimelig grad kan skjermes mot innsyn.

Innhegning og skjermer mellom eiendommer kan for rekke- og kjedehusbebyggelsen oppføres i tomtegrensene og i maksimalt 1,8 meters høyde over ferdig planert terreng, dog ikke utenfor fastsatt byggelinjer mot veger eller friområder.

Det skal være adkomst for offentligheten via interne gangveger til friområde øst for felt E6.

c) Bilparkering skal løses ved felles parkeringsplasser.
På parkeringsplassene kan det om ønskelig, settes opp carport eller lette garasjebygg i den utstrekning beboerne ønsker dette.
Det avsettes 1.0 parkeringsplass pr. stor leilighet (3 rom og større), 0,75 parkeringsplass pr. liten leilighet og 0,25 bilplass pr. leilighet for gjesteparkering. Ved byggesøknad om enebolig skal garasjeplassering godkjennes spesielt av bygningsrådet.
Garasje, carport og parkeringsanlegg skal byggeanmeldes til bygningsrådet.

Det skal være adkomst for offentligheten via interne gangveger til friområde øst for felt B6.

c) Bilparkering skal, der forholdene teknisk og økonomisk ligger til rette for det, søkes løst i felles parkeringsanlegg.

På parkeringsplassene kan det om ønskelig, settes opp carport eller lette garasjebygg i den utstrekning beboerne ønsker dette. Det avsettes 1,0 parkeringsplass pr. stor leilighet (3 rom og større), 0,75 parkeringsplass pr. liten leilighet og 0,25 bilplass pr. leilighet for gjesteparkering. Ved byggesøknad om enebolig skal garasjeplassering godkjennes spesielt av bygningsrådet. Garasje, carport og parkeringsanlegg skal byggeanmeldes til bygningsrådet.

§ 3

II Område for offentlig formål I9.

a) Område I6 skal benyttes til daginstitusjoner for barn.

I5 disponeres til barneskoleformål 1 - 6 klassetrinn.
I7 " " annen off. barneinstitusjoner.
I8 " " videregående skole
I9 er eksisterende ungdomsskole.

b) For alle institusjonsområdene gjelder at bebyggelsen i materialbruk og utforming tilpasses den omliggende boligbebyggelse. Byggehøyden skal ikke være større enn to normale boligetasjer. I 8 unntas fra bestemmelse om byggehøyde.

Utnyttingsgraden skal være som angitt på planen og i påfølgende oppstilling, regnet etter definisjon i byggeforskriftenes kap. 25:1, I5-I6-I7-I8-I9 U =0,30-0,50.

c) Antall og plassering av parkeringsplasser, opparbeidelse og beplanting av tomt samt innhegninger i m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

III Område for forretningsbebyggelse B3.

a) Bebyggelsen kan oppføres med høyder lik det som anses som 2 normale etasjer på omkringliggende bolighus.

Bygningsårdet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

Utnyttingsgraden skal være som angitt på planen og i påfølgende oppstilling, regnet etter definisjon i byggeforskriftenes kap. 25:1, B3 U = 0,10-0,15.

b) Området kan bebygges for forretninger og bedrifter som har nær servicetilknytning til boligområdene og som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være sjenerende for beboerne eller til ulempe for offentlig ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha nødvendig plass for parkering, samt på og avlessingsareal etter bygningsårdets skjønn.

§ 5

IV Industri, arbeidsplassområder A6 - A7.

a) Arbeidsplassområdene er betegnet med bokstavene A6 og A7.

I A6 og A7 tillates bebyggelse med opptil 7 m gesimshøyde over ferdig planert terreng.

Utnyttingsgraden skal være som angitt på planen og i påfølgende oppstilling, regnet etter definisjon i byggeforskirftenes kap. 25:1.

A6 U = 0,30-0,50
A7 U = 0,20-0,25.

b) For begge områdene gjelder at det ikke er tillatt med virksomhet som medfører sjenanse for boligområdene med hensyn til støy, lukt eller røyk.

c) Hver bedrift skal på egen grunn ha nødvendig plass for parkering, samt på og avlessingsareal etter bygningsårdets skjønn.

§ 6

V Trafikkområder.

a) Det forutsettes et separat og differensiert trafikksystem.

Vegnettet er delt inn i:

Hovedvegnett (primærveg veg 1 og veg 16.
Mategater veg 16.
Boliggater veg 5, 6, 17, 19, 20, 21, 23.
Sykkelveg/hovedgangveg.
Bussveg veg 15 og 22.

b) Hovedveg, mategater og bussgater skal være fasadefrie. Påførte koteangivelser er ikke bindende for den endelige opparbeidelse av veger. Detaljert lokalisering og antall adkomster skal skje ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner innen de områder som er vist på planen (se § 9).

c) Hovedgangveger/sykkelveger skal opparbeides etter de traceer som er vist i planen. Der gangveger er merket med stiplet strek skal den endelige trace reguleres i bebyggelsesplanen (se § 9).

d) Innen de enkelte boligfelter skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet utformes slikt at man fra boligene får gangvegforbindelse via privat og offentlig gangvegnett eller opparbeidede fortau langs boliggater til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt, friarealer og kommersiell nærservice.

Overgang eller undergang for fotgjengere skal søkes bygd på de steder hvor det i planen er angitt at hovedgangveg krysser mategater eller hovedveg.

De lokale gangvegene innen hvert boligfelt skal opparbeides etter plan som fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av byplanrådet, (se § 9).

Gangveger skal i nødvendig grad være kjørbare for nødtrafikk og off. servicetrafikk.

e) Byggegrenser og frisiktlinjer skal være som vist på planen.

§ 7

VI Friområder.

a) Det regulerte friområde i tilknytning til regulerte hovedgangveger er hovedsaklig et aktivitets og lekeområde for barn, og skal ikke kunne belegges med bruksrestriksjoner. Unntatt herfra er parkområdet nor for I 4.

b) Vegetasjon og andre miljøkvaliteter må ikke beskadiges eller fjernes i friområdene, heller ikke deponering av masser, oppstilling av anleggsbrakker, maskiner o.l. eller tyngre trafikk uten at spesiell tillatelse er innhentet av parksjefen. Dersom arealene skal belastes som nevnt ovenfor skal det gjennomføres tiltak for å verne vegetasjon og andre naturgitte miljøkvaliteter ved inngjerding eller tilsvarende.

c) Foran nevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold og fornyelse av vegetasjon.

d) Før friområdene utbygges og før det skjer annen anleggsvirksom på arealene skal det foreligge planer som forelegges Park- og friluftsnemnda.

§ 8

VII Spesialområde/friluftsområde.

a) Spesialområdet/friluftsområdet er fri til offentlig ferdsel.

b) § 7 VI Friområdet pkt. b, c, d og e gjelder tilsvarende hvor friområde leses som spesialområde/friområde.

§ 9

VIII Andre bestemmelser.

For hver byggeområde skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal godkjennes av byplanrådet.

1. Bebyggelsesplanen skal vise:

a) Kjøreveger i henhold til flatereguleringsplanen og adkomstveger til bebyggelse.

Avkjøring fra regulerte kjøreveger skal legges til områder avmerket på reguleringsplanen.

b) Byggelinje, plassering av bebyggelse, møneretning, høyde pågrunnmur og gesims og etasjetall. Samt plassering av nettomformere for Kraftforsyningen.

c) Parkeringsarealer i ehnhold til § 2 i reguleringsbestemmelsene og etter bygningsrådets skjønn.

d) Gangveitraceer som tilknyttes hovedgangveger i friarealet.

e) Sandlekeplasser, tørkeplasser, søppeldunker, skjerming av uteoppholdsareler m.m. skal vises i planen.

Sandlekeplasser skal innpasses slik at det avsettes minimum 4 m2 for hver familieleilighet. Plassene skal ha god orientering med hensyn til sol og skal i størst mulig grad ligge skjermet for sjenerende vind.

Ved utforming og plassering av andre typer lekeplasser (kvartalslekeplasser, ballfelt, lekefelt), legges kommunal- og arbeidsdepartementets forslag til normalvedtekter for bygningslovens § 69 nr. 3 til grunn.

f) Innen felt E6, I5, R8, I7 og R9 skal naturlige bekkedrag sikres for bortledning av overflatevann.

2. Vegetasjon og andre naturgitte miljøkvaliteter som ifølge reguleringsplan og bebyggelsesplan skal sikres skal tydelig angis.

Bebyggelsesplanen med tilhørende regler for feltets utbygging skal forelegges parksjefen til uttalelse.

§ 10

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplan eller reguleringsbestemmelsene.

(Reguleringsplan for Kolbakbukt - Tomasjordnes, søndre del, K.sak 139/74 med tilhørende reguleringsbestemmelser stadfestet av fylkesmannen 7. november 1974).

Byplansjefen/PAB. 12.2.1975.

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

NW

B120541
9 sider

EGEN REF. FS/is
Ark. 714.8

9001 TROMSØ, DEN 1.desember 1975.
POSTBOKS 318
TELEFON 84 000

BYPLANSJEFEN
J.nr. 08609 / - 4.12.75
Arkiv nr. 504/541

Tromsø byplanråd,

9000 TROMSØ

REGUELRINGSENDRING FOR STREKNINGEN KOLBAKKBUKT - TOMASJORDNES, SØNDRE DEL (FELT R 9) STADFESTET 7. NOVEMBER 1974. K.SAK 198/75.

En viser til ekspedisjon hit av 30. oktober og 27.november 1975.

I medhold av bygningslovens § 27,jfr. departementets rundskriv av 2. juli 1973, stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 24. september 1975 om ovennevnte reguleringsendring.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse i henhold til vannforurensningslovens § 6. Utslipp er ikke tillatt før særskilt utslippstillatelse er innhentet. For eldre anlegg viser en til vannforurensningslovens § 16.

./. Det stadfestede reguleringskartet og noen av saksdokumentene legges ved.

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

Fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplan kan påklages til Miljøverndepartementet. Eventuell klage må sendes Fylkesmannen i Troms innen 3 uker fra ovennevnte kunngjøring. Om klage og omgjøring viser en forøvrig til forvaltningslovens regler. Melding om klageadgangen skal gis i kunngjøringen.

K. E. Haug

Frode Sandvik

Gjenpart: Miljøverndepartementet
Tromsø formannskap
Troms Landbruksselskap
Vegsjefen i Troms

REGLER FOR UTBYGGING AV FELT R9, PLAN 541, VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET I MØTE 23.01.75, SAK 62/75.
(NB: ARKIV: 504-112)

VEKSLIG: OKSERITIDSHUS - INSTITUSJONER - BOLIGFELT **as boligplan**

SALGS- OG KONSULENTFIRMA

TEGNINGER
BYGGESETT
BYGGELEDELSE
TOTALPROSJEKTERING

Mo i Rana
Boks 208 - Telf. 52800

Tromsø
Boks 1052 - Telf.

Tromsø Tomteselskap

9000 TROMSØ

BYP[illegible]EN
J.00303 16.1.75
Arkiv nr.

AS Boligplans forslag til:
Regler for utbygging av felt R9 i reguleringsplanen for strekningen Kolbakbukt - Tomasjordnes, søndre del.

Pkt. 1

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor de angitte byggelinjer som vist på tegning og utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,30.

b) Det skal oppføres bolighus med hovedetasje + sokkeletasje der terrenget tilsier dette. Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal ha, i grupper og rekker, et enkelt og harmonisk utseende med hensyn til materialer, farger og takutforming. Bebyggelsen skal ha saltak og takvinkel skal være 18 - 25°.
Møneretningen skal være nord-syd, men der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan rådet tillate møneretningen dreid 90°.
Det forutsettes at bygningene utføres i samsvar med bygningsforskriftenes kapittel 55:451.

c) For eventuelle sportsboder tillates en mindre byggegrense mot veg på 6 m målt fra midt i veibane. Materialer, takform og fargebruk skal være tilpasset hovedbygning..

d) Gjerder i tomtegrenser bør unngås, innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet hva angår materialer, høyde, farge og utførelse. Bygningsrådet kan gi tillatelse til oppføring av skjermvegger i tilknytning til bolighus. Veggene kan oppføres i maksimalt 1.8 m høyde over ferdig planert terreng. Veggene tillates ikke nærmere veger eller friområde enn fastsatte byggegrenser. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og farger.

e) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

f) Ved byggemelding skal det tas standpunkt til forstøtningsmurer og markerte skråninger, og det skal vises plassering for tørkestativ, søppeldunk og uteoppholdsplass.

g) Bilparkering skal løses ved felles parkeringsplasser som vist på planen. På parkeringsplassene skal det settes opp carport eller lette garasjebygg i den utstrekning beboerne ønsker det, dog ikke på arealer til gjesteparkering

Fellesarealer

Pkt. II

a) Fellesarealer skal opparbeides og vedlikeholdes av byggherrene etter plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

b) I fellesareal/lekeplass/grøntareal kan det gis tillatelse til oppføring av bygning og innretninger når det dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som leke/rekreasjonsformål.

c) Arealer innenfor den regulerte vegbredde som ikke blir opparbeidet til vegbane m/grøfter skal gis en landskapsmessig tilfredsstillende utforming og etterbehandling.

A/S BOLIGPLAN

MO I RANA TROMSØ

TROMSØ KOMMUNE
BYPLANSJEFEN
16.1.75

Kommuneplan

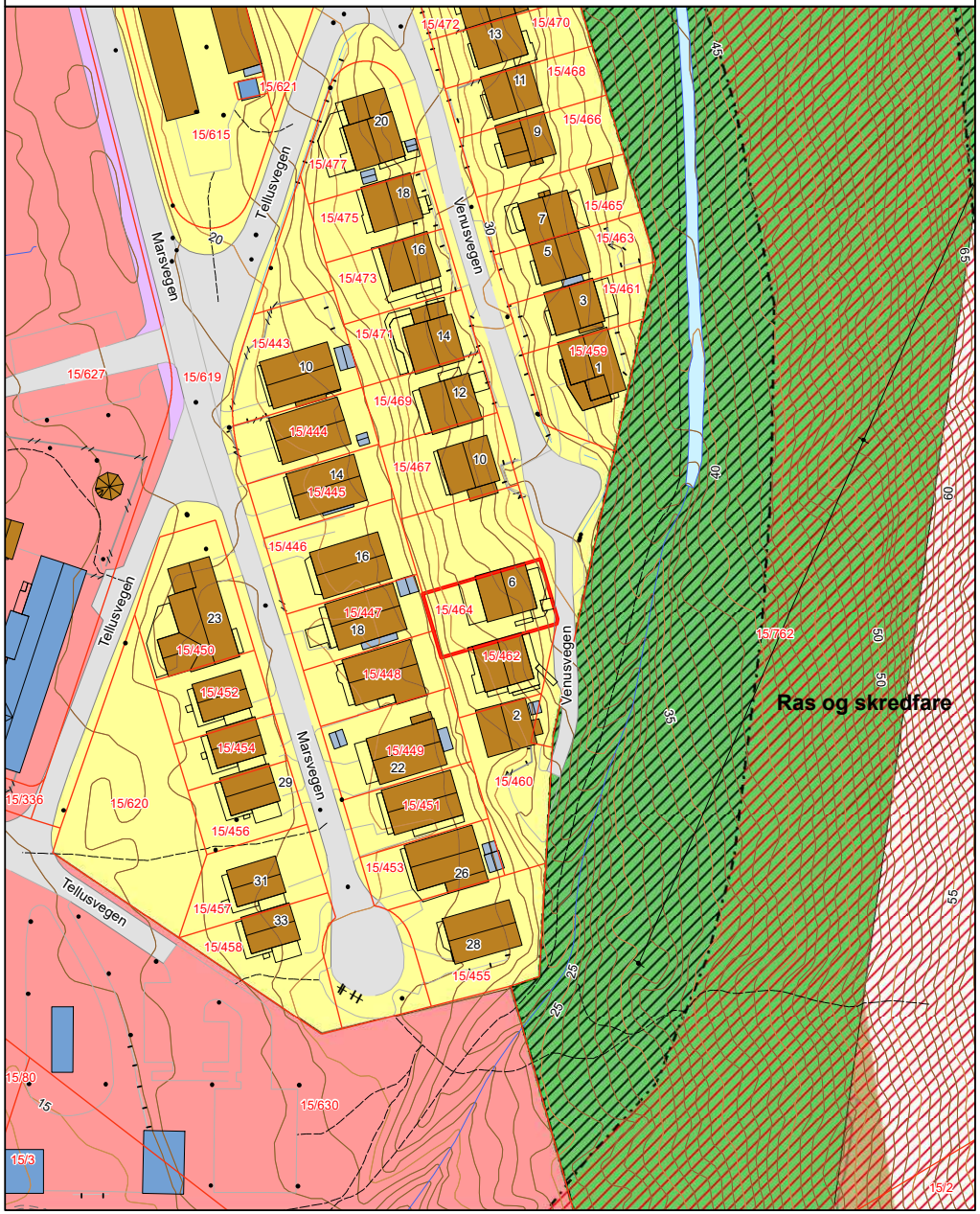
Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kanalkant
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde framtidig

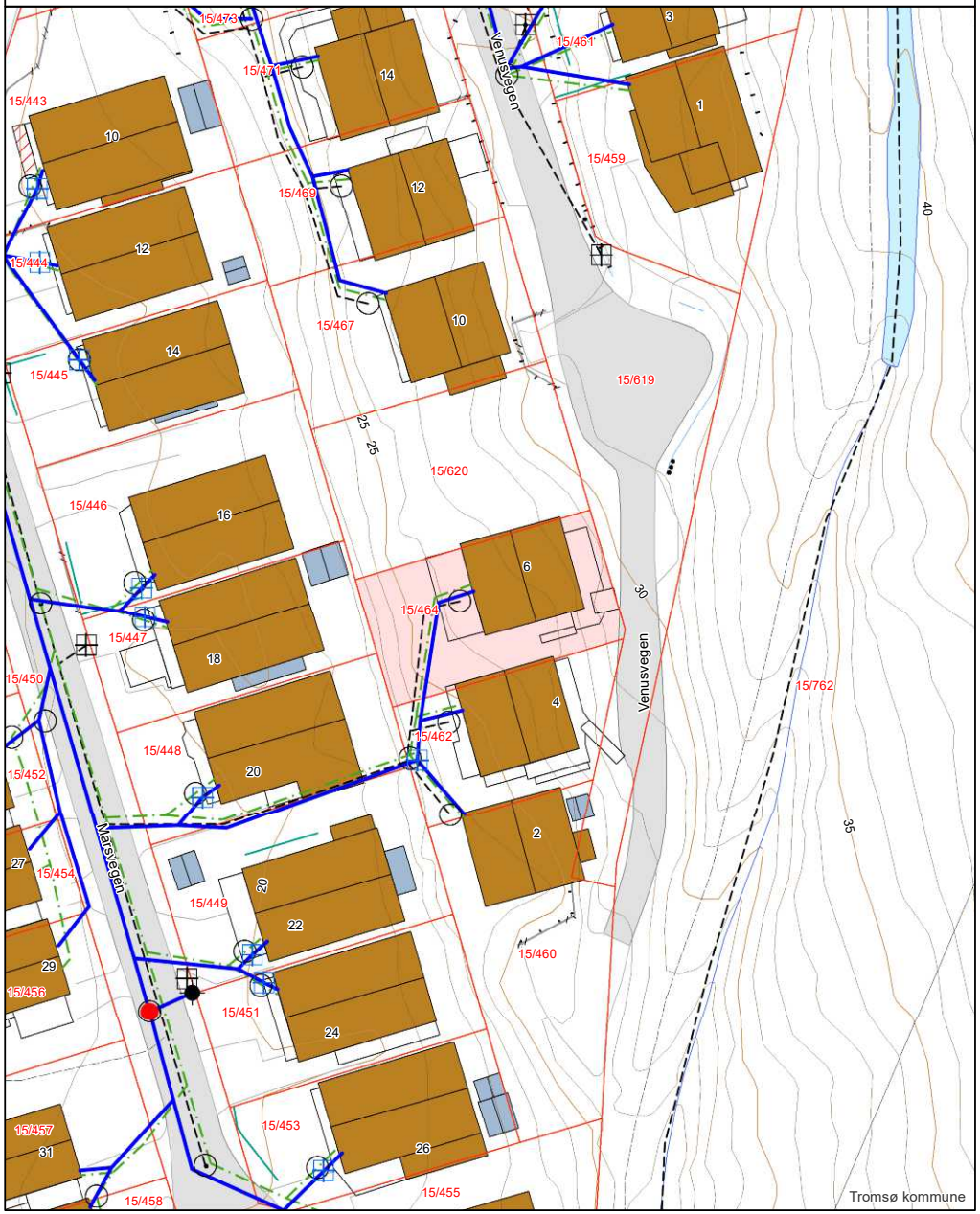
Grunnkart

Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 312 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 312 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

N



Matrikkelkart

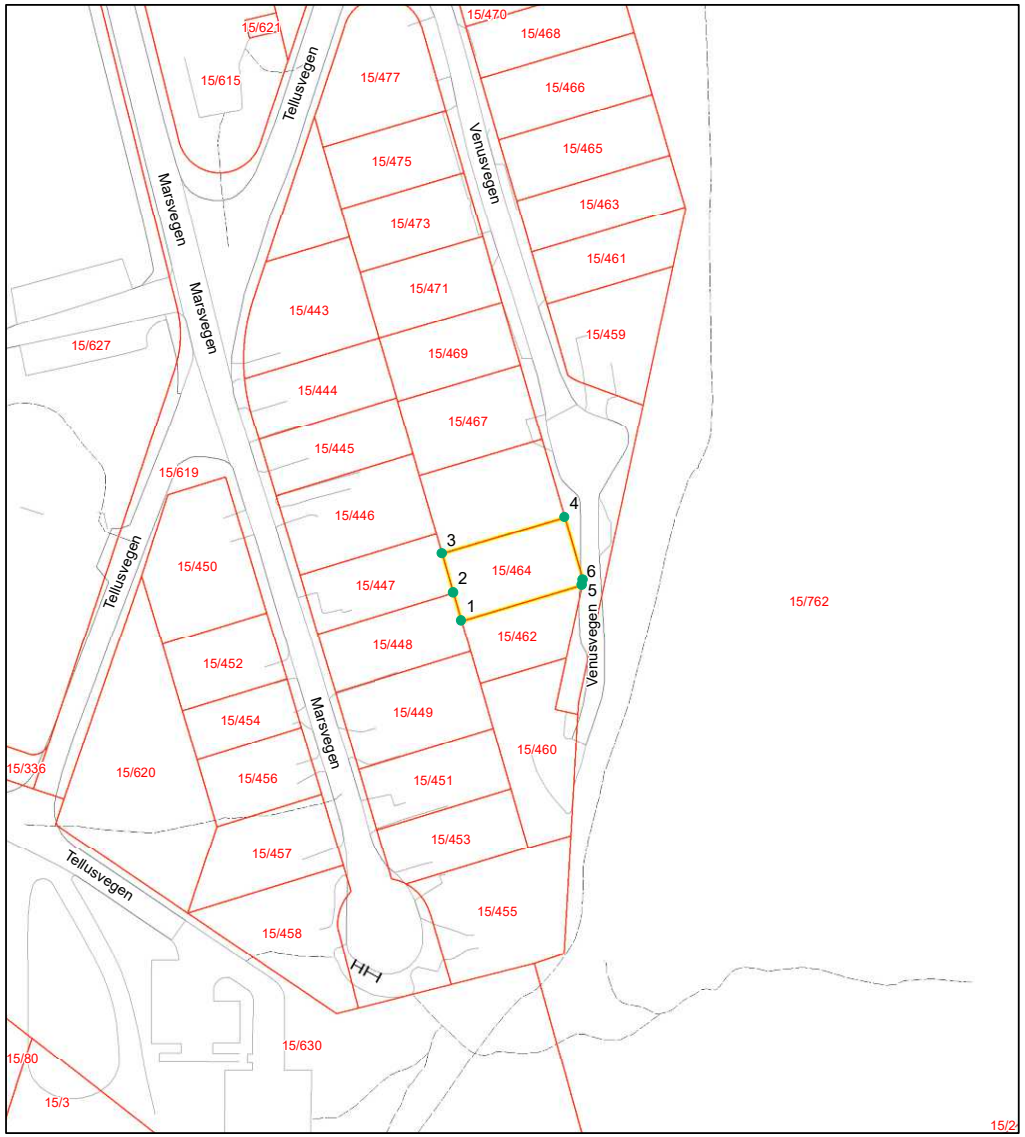
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 312 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

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 : 5.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7732072.34	655829.53	Ikke spesifisert	5.44	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7732077.56	655828	Ikke spesifisert	7.55	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7732084.81	655825.88	Ikke spesifisert	23.99	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7732091.57	655848.9	Ikke spesifisert	12.17	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7732079.89	655852.32	Ikke spesifisert	0.94	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7732078.97	655852.13	Ikke spesifisert	23.55	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 312 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

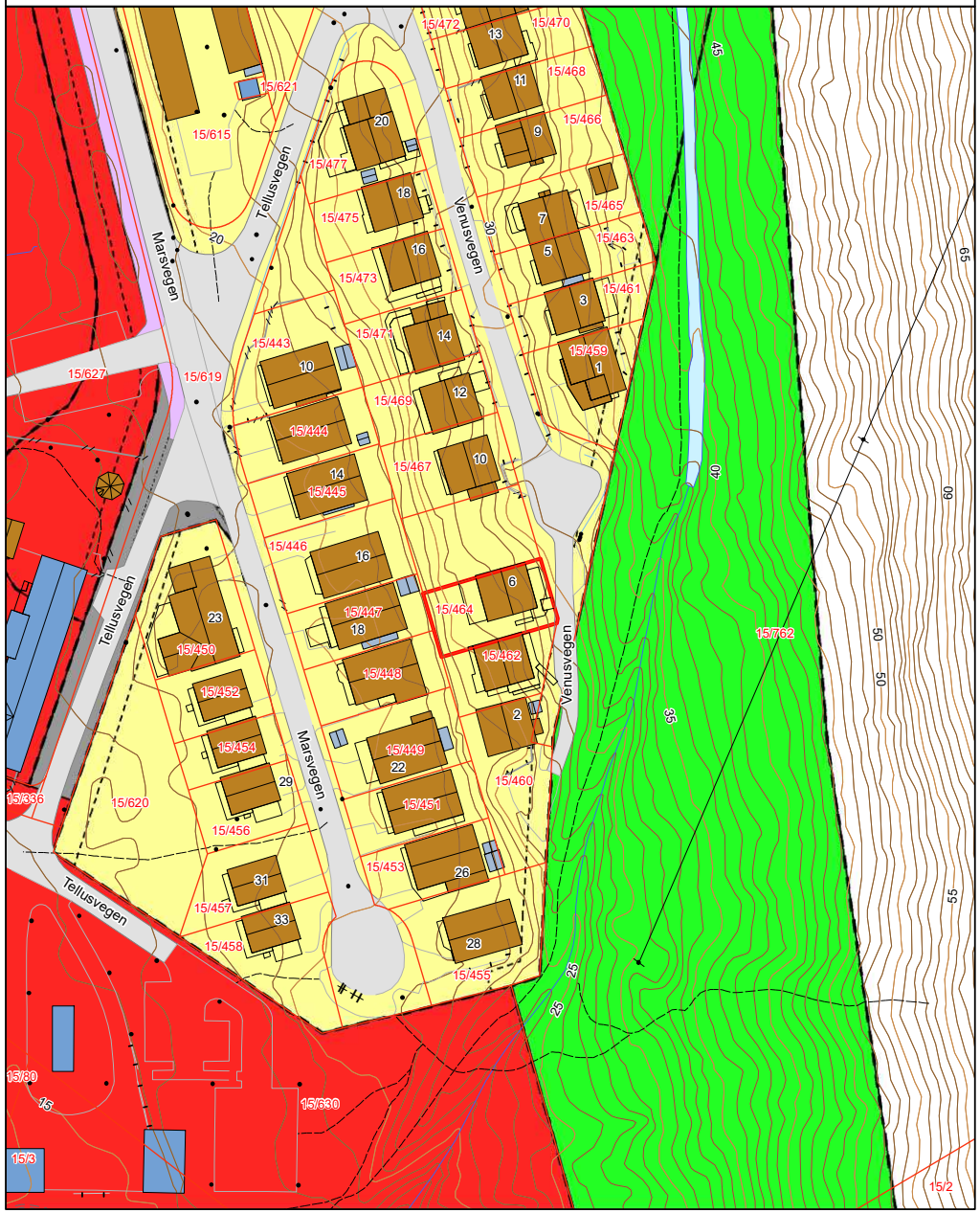
Adresse: Venusvegen 6, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/464/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0541
Ikrafttredelsesdato: 1.12.1975

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurLoddrett

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Traktorveg

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Kanal, grøft

Kanalkant

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Formålgrense

640 - Frisiktsone

Frittliggende småhusbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Gate med fortau

FRIOMRÅDER

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260080 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Venusvegen 6, 9024 Tomasjord.
Gnr. 15, Bnr. 464, 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: 18260080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no