



Velkommen til
Leirstrandvegen 1426, 9106 Straumsbukta

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Leirstrandvegen 1426
9106 Straumsbukta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1826
BRA/BRA-i	60 / 60 m ²
Soverom	1

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

Velkommen til Leirstrandvegen 1426 - en flott eiendom med gode solforhold beliggende på Bakkejord på sørdelen av Kvaløya ca 1 timers kjøring fra Tromsø sentrum. Eiendommen ligger på nedsiden av veien med egen strandlinje. Tomten er opparbeidet med jordbærland, plen og prydbusker. På eiendommen står det et eldre hus fra 1826 (rivningsobjekt) stort naust fra 2009 og stor garasje fra 2021. Det er også laget fundament for bygging av badstue hus. Det foreligger tegninger for oppføring av en ny bolig på eiendommen.

Her bor du midt ute i et eldorado av turmuligheter både til havs og til fjells.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Terje Opland
Eiendomsmegler

+47 958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Leirstrandvegen 1426, 9106 Straumsbukta

Registerbetegnelse

Gnr. 52, Bnr. 46, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 569 840,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 63 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 2 730,- pr. år 2023

Kommunale avgifter og eiendomskatt. Kommunale avgifter er ikke fastsatt pr i dag da boligene ikke er bygd.

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 8 m²

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 ganger 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.

Antall soverom

1

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 (rivningsobjekt) med naust og garasje.

Parkering

I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt

Tomtestørrelse er 1 751 m² på eiet tomt.

Eiendommen ligger på nedsiden av veien med egen strandlinje. Tomten er opparbeidet med jordbærland, plen og prydbusker. En del av tomten er sjøgrunn.

Byggeår

1826 Påbygget i 1970 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Boligen er stort sett ribbet innvending inn til treverket, men har opprinnelig hatt følgende rominndeling:

P-Rom 1 etg : Entre kjøkken, stue og bad. S-Rom: Bod.

P-Rom 2 etg: soverom.

Naust med stort lagringsrom for flere båter og oppholdsrom i 2 etg.
Oppholdsrommet er godkjent som lagringsrom og ikke som oppholdsrom hos kommunen.

Stor garasje med litt gjenstående arbeid.

Fundament for bygging av badstue hus.

Standard

Eneboligen er gammelt og bærer sterkt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre eller renovere boligen. Boligen må påregnes revet. Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Byggemåte

Eneboligen er gammelt og bærer sterkt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre eller renovere boligen. Boligen må påregnes revet Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser. TG2 og TG3 på enkelte kontrollpunkter har sammenheng med forskjeller mellom byggeforskrifter som gjaldt på byggetidspunktet og kravene i NS3424. Dette gjelder blant annet krav til fall på gulv i våtrom.

Rapporten kategoriserer tilstanden i grader: Tilstandsgrad 0:

Ingen symptomer. Tilstandsgrad 1: Svake symptomer. Tilstandsgrad 2: Middels

kraftige symptomer. Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt).

Det oppfordres til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3. Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/ mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Utdrag fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig:

TG3:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Innvendig overflater; Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn; Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Pipe og ildsted; Forvitring av betong i krypkjeller. - Rustskader på luke. Pipetopp skal være av samme materiale som resten av pipen.

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Provisorisk oppstøttet bjelkelag.
- Trapp tilfredsstiller ikke kravene til trapp.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. - Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Enkel tavle med skrusikringer. Åpent el.anlegg. - Store deler av el.anlegget er demontert.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.
- Grunnmuren har setningsskader.
- Terreng faller inn mot bygning.

TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte innedører.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Garasje med plateslått gulv på hems for ekstra lagerplass. Garasjen ble påbegynt i 2019. Oppført på støpt kantforsterket betongplate på singellag på 70-80 cm. Ringmur av lettbetongblokker. Vegger av bindingsverk med vindsperre. Utvendig liggende tre kledning. Saltakform med takstoler og forenklet undertak. Tekking av metallplater med sandstrø. Renner og nedløp av plastbelagt stål. Ytterdør som gjenbruk. Leddport av stål. Noe gjenstående arbeid. Garasjen er ikke ferdigmeldt til Tromsø kommune. Garasjen er ikke tilstandsvurdert av takstmann.

Naust fra 2009 i to etasjer. Underetasjen som tradisjonell naust med båtplass. Overetasjen er innredet med overflater og framstår som boligrom (Godkjent som lager/ikke søkt bruksendring). Oppført med grunnmur av lettbetongblokker med utvendig knasteplate som fuktsikring. Støpt gulv i naustet. Panelt himling. Malt ytterdør. Sidehengslet naustporter. Vinduer med 2-lags isolerglass. Overetasjen med trebjelkelag som etasjeskiller mot naust.

Gulvoverflater av lakkert bordgulv. Vegger av isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendig trepanelkledning. Saltakform, isolert sperrekonstruksjon med panelt himling. Takteking av metallplater med sandstrø. El.anlegg/kabler er montert. Minikjøkken, men ikke tilknyttet vann/avløp. Vinduer med 2-lags isolerglass. Fabrikk malt ytterdør. Naustet er ikke tilstandsvurdert av taksmann.

Etablert Fundament til badstue 2018 med tresøyler med knasteplate som fundamenter. Tilført bunnledning vann og avløp

Utdrag fra selgers egenerklæring:

- Selger har ikke bebodd eiendommen de 12 siste månedene.

Punkt 1. Bad er fra 1960 tallet. Fungerer men langt fra i den stand at det er verd å gå videre med. Som Takstrapporten fastsetter er boligen ikke mulig å renovere.

Punkt 6. Alt er dårlig i selve boligen. Alt må rives.

Punkt 7. Selger har selv bygget garasje i 2020.

Punkt 8. Se takst. Bolig bygg er fra 1826, med tilbygg av uvisst alder. En god del av innerdel er avdekket inntil tømmer, fuktskader avdekket.

Punkt 10, Bygg fra 1826 ikke bebodd de siste 25 år, klart det er fukt og råte. Se Takstrapport.

Punkt 13. Har sett både mink, røyskatt. Om ettersommer er det mygg. Punkt 15. Septiktakn/Renseanlegg kloakk etablert i 2015 etter pålegg fra Tromsø Kommune. Alle boliger Straumsbukta til Brensholmen måtte få nye anlegg.

Punkt 26. Naust nybygg av 2010-12. Garasje nybygg fra 2019-2021. Dessuten isolert vegger, samt avstivet med plater og skråstilte avstivingsbord. (2025).

Søknad som vanlig, godkjent, igangsatt og ferdig . Ferdigattest fra Kommunen av 2026 for Garasjen.

Punkt 29. Ca 1960, i forbindelse med vegbygging/molobygging, gikk et ras ca 200 meter fra eiendommen. Etter den tid ikke noe . I forbindelse med bygging av naust i 2008 ble det gjennomført en geologisk vurdering. Bygging av naust ble godkjent. Det er dessuten tidligere satt opp 2 naust nærmere det opprinnelige rasområdet, et bygg fra gammelt av, et naust av ca 2000.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet sør på Kvaløya med utsikt mot Malangen. I området er det noen fastboende, noen fritids - og landbrukseiendommer. Gode solforhold. Kort vei til turområder. Fra hytta er det ca. 23 km til Sommarøy, ca. 37 km til Eidkjosen og ca. 50 km til Tromsø sentrum.

Adkomst

Fra Tromsø kjører du over brua til Kvaløya. Følg deretter veien helt til Eide Handel i Eidkjosen og videre Eidvegen/RV 858 som blir til Straumsvegen og Leirstrandvegen. Følg veien til du kommer til Bakkejord. Eiendommen ligger på nedsiden av veien. På fellesvisninger vil det være merket med EiendomsMegler1 - visningsskilt.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke brukstillatelse på boligen, noe som er helt vanlig pga alder på huset. Det foreligger godkjenning av rivning og oppføring av en ny bolig på eiendommen fra 2014. Da denne gjelder i 3 år så er den bortfalt og det må da søkes om ny hos Tromsø kommune. Boligen er pga alder registrert i SEFRAK-registeret. For meldepliktige bygninger (bygninger som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminneloven at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. Dette er kjøpers eget ansvar og risiko.

Det foreligger ferdigmelding på naust som ligger vedlagt.
Garasje har ferdigattes datert 24.06.26

Badstuehus (kun laget fundament) er ikke ferdigstilt. Her må det søkes på nytt til kommunen om byggetillatelse da gammel søknad er gått ut på tid. Ref vedlagte brev datert 29.08.23

Oppvarming

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerking

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

Radon

Denne boligen er ikke radonmålt og kjøper overtar ansvaret for krav om måling og eventuelle tiltak

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

Regulering

Eiendommen er regulert til LNRF tiltak for stedb.næring nåværende iht. kommuneplan arealdek 2017-2026. Kopi av situasjonskart, m, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Avløp til septiktank. Denne er fra 2014.

Eiendommen har felles brønn med flere naboer som ligger på oversiden av veien på Gnr. 52 bnr. 8. Det foreligger ikke en tinglyst avtale på dette. Løpende kostander delers likt på eiendommene som er tilknyttet brønnen.

Avløpsanlegg i LNFR områder er søknadspliktig. Kommunen har ikke mottatt en søknad på dette.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
for 2020

Sekundærverdi kr 63 110,-.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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 godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning

Eiendomsmevlere 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 www.em1nn.no/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 seg 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.

Eier

Tor-Ragnar Fjeldstad

Heftelser og servitutter

Bestemmelse iflg. skjøte

Dagboknr.: 538

Dato: 13.01.2004

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 19311
Dato: 22.12.2003
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om vannrett

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

Andre relevante opplysninger

Selger gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Selve boligen er et rivningsobjekt.
- Takst som er tatt er fra 2025 og er gått ut på dato, men siden boligen må rives så velges selger å legge denne med i salgsoppgaven.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av naust, men de stemmer ikke med dagens bruk Loftsetasje er innredet til oppholdsrom, men er godkjent som lagerrom.
- Tiltak for rivning av eksisterende bolig/oppføring av ny bolig er gått ut på dato og må søkes Tromsø kommune på nytt.

Meglernes vederlag

Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 4 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 4 450,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 4 390,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 200,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 03-06-2025 av Raymond Jørgensen i Irj Takst AS.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten.

Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Taksten er gått ut på dato. Selger har valgt og ikke fornye denne da dette er et rivningsobjekt. Selger legger den uansett med slik at dokumentasjon på areal er dokument overfor kjøper.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum

1 kvm.

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

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.

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

- Selgers egenerklæring.
- Tilstandsrapport datert 03.06.2025
- Grunnkart
- Tegning naust
- Ferdigmelding naust
- Ferdigattest garasje datert 24.06.26
- Tegninger prosjektert hus og garasje
- Tidligere rivnings/oppførings av bolig vedtak datert 28.11.14
- Tiltak for oppføring av badstue datert 01.12.14
- Tinglyst adkomstrett og vannledning doknr. 538
- Tinglyst adkomstrett og vannledning doknr. 19311
- Avklaring fra Tromsø kommune vedrørende avløpsanlegg datert 11.01.25

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

Terje Opland
Eiendomsmegler
Telefon: 958 87 000
Epost: terje.opland@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









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	Tor-Ragnar Fjeldstad
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2008 - Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Leirstrandvegen 1426	
9106 Straumsbukta	
5501-52/46/0/0	



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Bad er fra 1960 tallet. Fungerer men langt fra i den stand at det er verd å gå videre med. Som Takstrappen fastsetter er boligen ikke mulig å renovere.

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?

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

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

• Ja

Alt er dårlig. Alt må rives.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av Garasje, se takst rapport
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Se takst. Bolig bygg er fra 1826, med tilbygg av uvisst alder. En god del av innerdel er avdekket inntil tømmer, fuktskader avdekket

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygg fra 1826 ikke bebodd de siste 25 år, klart det er fukt og råte. Se Takstrappport

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Se pkt 10

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har sett både mink, røyskatt. Om ettersommer er det mygg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Einar Ingebrigtsen

Beskrivelse av arbeidet: Septiktakn/Renseanlegg kloakk etter pålegg fra Tromsø Kommune. Alle biliger Straumbukta til Brensholmen måtte få nye anlegg.

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



• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

Naust nybygg av 2010-12. Garasje nybygg fra 2019-2021. Dessuten isolert vegger, samt avstivet med plater og skråstilte avstivingsbprd. (2025)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søknad som vanlig, godkjent, igangsatt og ferdig . Ferdigattest fra Kommunen av 2026 for Garasjen.

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 1960, i forbindelse med vegbygging/molobygging, gikk et ras ca 200 meter fra eiendommen. Etter den tid ikke noe . I forbindelse med bygging av naust i 2008 ble det gjennomført en geologisk vurdering. Bygging av naust ble godkjent.

Det er dessuten tidligere satt opp 2 naust nærmere det opprinnelige rasorådet, et bygg fra gammelt av, et naust av ca 2000.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport



Enebolig



Leirstrandvegen 1426, 9106 STRAUMSBUKTA



TROMSØ kommune



gnr. 52, bnr. 46

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 12951-1197

Referansenummer: AK8753

Autorisert foretak: IRJ TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Jørgensen

Vår ref:



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

IRJ Takst AS

Ingeniør Raymond Jørgensen har utdanning som tømrer, bygningsingeniør og takstmann/bygningssakkyndig.

Har tidligere erfaring gjennom ca 30 år fra entreprenør, eiendomsforvaltning, rådgivende ingeniørkontor og utbygger av boligprosjekt. IRJ Takst AS driver med taksering og tilstandsvurdering av boliger. Videre tilbys prosjektering av bygg og generell rådgivning innenfor bygg og eiendom.



Rapportansvarlig

Raymond Jørgensen

Uavhengig Takstingeniør

raymond@irjtakst.no

411 76 919

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av eldre lite bolighus, nyere garasje og naust. Det er kun boligen som er tilstandsvurdert. Bolig oppført rundt 1826 og med tilbygg fra ca. 1970. Bygget er oppført med hovedetasje og loft. Boligens tilstand er dårlig og det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre eller renovere. Boligen er et rivningsobjekt og kjøper må påregne et kostnadsestimat mellom 100.000-300.000 til rivning og deponering av bygget.

Det ble i 2014 gitt tillatelse til riving og oppføring av ny bolig, men denne er utgått og det må søkes på nytt. Det ikke noen garanti på at ny tillatelse går.

Enebolig - Byggeår: 1826

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilbygg med bad er i bindingsverk fra 70 tallet. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkle glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er terrasse på mark mot sør.

INNVEDIG

Det er påbegynt rivningsarbeider innvendig. Et par rom har overflater med belegg på gulv, tapet og tynnpanel på vegger og malte flater i taket. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Betongfundament. Pipetopp av lettbetongelementer. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har tretrapp/stigetrapp. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv, vinyltapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er innredning med servant, toalett og dusj. Naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, noe som ansees som normalt. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke er foretatt der fuktbelastningen er størst, som er bak våtsone dusj, da det ikke var mulig grunnet yttervegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten sv

stålbeslag.
Det er ingen ventiler fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Inntak av plast. Anlegg fra syttitallet. Lagt noe midlertidige plastrør på kjøkken og bad.
Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 120 liter og frakoblet. Fungerer i følge eier.
Enkel tavle med skrusikringer. Åpent el.anlegg. Store deler av el.anlegget er demontert.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjent om eller når drenering er fra. Bygningen har grunnmur av betong med sparestein og tørrmurt naturstein. Skrånende terreng fallende mot syd. Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Septiktank med overløp til grøft og privat brønn felles med 4-5 naboer. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2014.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 155 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 60 m²
Totalpris 2 900 000

Arealer
Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger heller ikke ferdigattest/ brukstillatelse, noe som skyldes husets alder.
Naust
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Loftsetasje er innredet til oppholdsrom, men er godkjent som lagerrom. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Garasjens plassering er justert og taket har endret røst. Garasjen er 3 m² større en det de godkjente tegningene viser. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest.

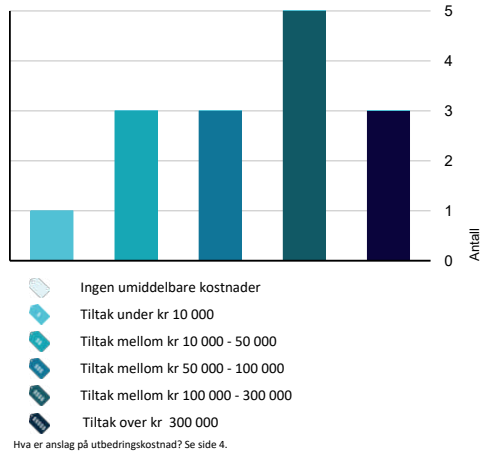
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	
TG 1 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1826

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer sterkt preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre eller renovere boligen. Boligen må påregnes revet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Slitasje og mose på vannbord.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilbygg med bad er i bindingsverk fra 70 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskadet vegg i stue

Tilstandsrapport



Råteskadet utv kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
 - Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Konsekvens/tiltak**
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av takkonstruksjon

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med enkle glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
 - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Konsekvens/tiltak**
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse på mark mot sør.

INNENVENDIG

Overflater

Det er påbegynt rivningsarbeider innvendig. Et par rom har overflater med belegg på gulv, tapet og tynnpanel på vegger og malte flater i taket.

- Vurdering av avvik:**
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påbegynt innvendig rivearbeid

- Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bilde fra stue

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Vurdering av avvik:**
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Konsekvens/tiltak**
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Nye bjelker må settes inn.
 - Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fra krypkjeller

Radon

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Betongfundament. Pipetopp av lettbetongelementer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Forvitring av betong i krypkjeller. Rustskader på luke. Pipetopp skal være av samme materiale som resten av pipen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Pipen rives eller rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe i kjeller



Vedovn i stue

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
 - Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
 - Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Deler av krypkjeller er ikke mulig å inspisere. Provisorisk oppstøttet bjelkelag.

- Konsekvens/tiltak**
- Skadet treverk må skiftes.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

Bjelkelaget må skiftes ut.
Kostnadsestimat: Over 300 000



Krypkjeller

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp/stigetrapp.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Konsekvens/tiltak**
- Trappen må påregnes skiftes ut.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnader til ombygging vil påløpe for å få plass til annen trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv, vinyltapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er innredning med servant, toalett og dusj. Naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10, noe som anses som normalt. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke er foretatt der fuktbelastningen er størst, som er bak våtsone dusj, da det ikke var mulig grunnet yttervegger.



Hulltaking i badvegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av stålbeslag.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversiktsbilde



Innredning flyttet fram fra vegg grunnet vannlekkasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

- Vurdering av avvik:**
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Inntak av plast. Anlegg fra syttitallet. Lagt noe midlertidige plastrør på kjøkken og bad.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vann er avstengt grunnet lekkasje på kjøkken.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Rørføring bak kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Rørføring i krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IJ Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og frakoblet. Fungerer i følge eier.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Enkel tavle med skrusikringer. Åpent el.anlegg. Store deler av el.anlegget er demontert.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Nytt anlegg må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



El.anlegg

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
3. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Det er ikke kjent om eller når drenering er fra.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong med sparestein og tørrmurt naturstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har setnings-skader.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekker og forvitring i grunnmur

Terrenghorhold

Skrånende terreng fallende mot syd.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fall inn mot bygg

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast(PEL). Septiktank med overløp til grøft og privat brønn felles med 4-5 naboer.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2014.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 60 m²/60 m² Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Uinnredet loft Andre bygg: Naust, Garasje Bruksareal andre bygg: 95 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 900 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 250 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 900 000 Konklusjon markedsverdi 2 900 000

Markedsvurdering
Fritidseiendom med egen strandlinje. Sydvendte uteområder. Eiendommen vurderes som attraktiv. Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer av denne typen. Verdi basert på utvalg er ikke relevant for denne boligtypen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 190 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	500 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	730 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

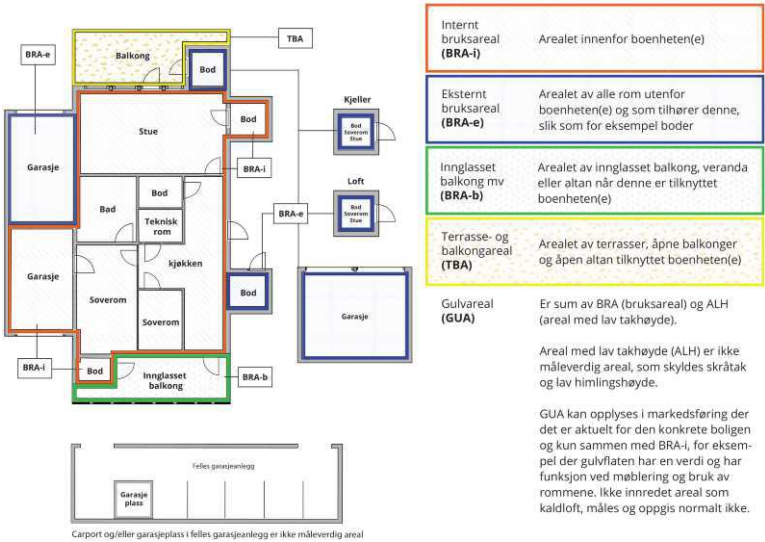
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. Etasje	43			43	8
Loft	17			17	
SUM	60				8
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang m/stigetrapp, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Bod		
Loft	Uinnredet loft m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger heller ikke ferdigattest/ brukstillatelse, noe som skyldes husets alder.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. Etasje		35		35	
Loft		32		32	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom/ naust	
Loft		Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Loftsetasje er innredet til oppholdsrom, men er godkjent som lagerrom. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjens plassering er justert og taket har endret røst. Garasjen er 3 m² større enn det de godkjente tegningene viser. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	40	20
Naust	32	35
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Raymond Jørgensen	Takstingeniør
	Tor Ragnar Fjeldstad	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	52	46		0	1751.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Leirstrandvegen 1426							
Hjemmelshaver							
Fjeldstad Tor Ragnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Område i landlige omgivelser på Bakkejord på Kvaløya. Perifert bebygget område med noen boligeiendommer, fritidseiendommer og småbruk/landbrukseiendommer. Området ligger ca. 50 km fra Tromsø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn på eiendommen eller i området. Vannrett er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Arealformål: S100 - LNRF - tiltak for stedbunden næring

Om tomten

Skrånende tomt fallende mot syd. Uteområder framstår som engområde og opparbeidet uteområder. Beplantet med plen, pryd og nyttevekster. Eiendommen har strandlinje og sjøgrunn.

Tinglyste/andre forhold

Ingen påtegninger på grunnbokbladet.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
875 000	2007

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust i to etasjer. Underetasjen som tradisjonell naust med båtplass. Overetasjen er innredet med overflater og framstår som boligrom.

Oppført med grunnmur av lettbetongblokker med utvendig knasteplate som fuksikring. Støpt gulv i naustet. Panelt himling.

Malt ytterdør. Sidehengslet naustporter. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Overetasjen med trebjelkelag som etasjeskiller mot naust. Gulvoverflater av lakket bordgulv. Vegger av isolert bindingsverk med utvendig trekledning og innvendig trepanelkledning. Saltakform, isolert sperrekonstruksjon med panelt himling. Takteking av metallplater med sandstrø.

El.anlegg/kabler er montert. Minikjøkken, men ikke tilknyttet vann/avløp. Vinduer med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt ytterdør.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Fra egenerklæring. Noe slutføring av garasje gjensto på befaringsdagen. Garasjen er ikke ferdigmeldt.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med plateslått gulv på hems for ekstra lagerplass. Garasjen ble påbegynt i 2019.

Oppført på støpt kantforsterket betongplate på singellag på 70-80 cm. Ringmur av lettbetongblokker. Vegger av bindingsverk med vindsperre. Utvendig liggende trekledning. Saltakform med takstoler og forenklet undertak. Tekking av metallplater med sandstrø. Renner og nedløp av palstbelagt stål.

Ytterdør som gjenbruk. Leddport av stål.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse garasje	01.12.2014		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse naust	08.07.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2024	
2	01.06.2025	
3	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig 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 godkjenning 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.

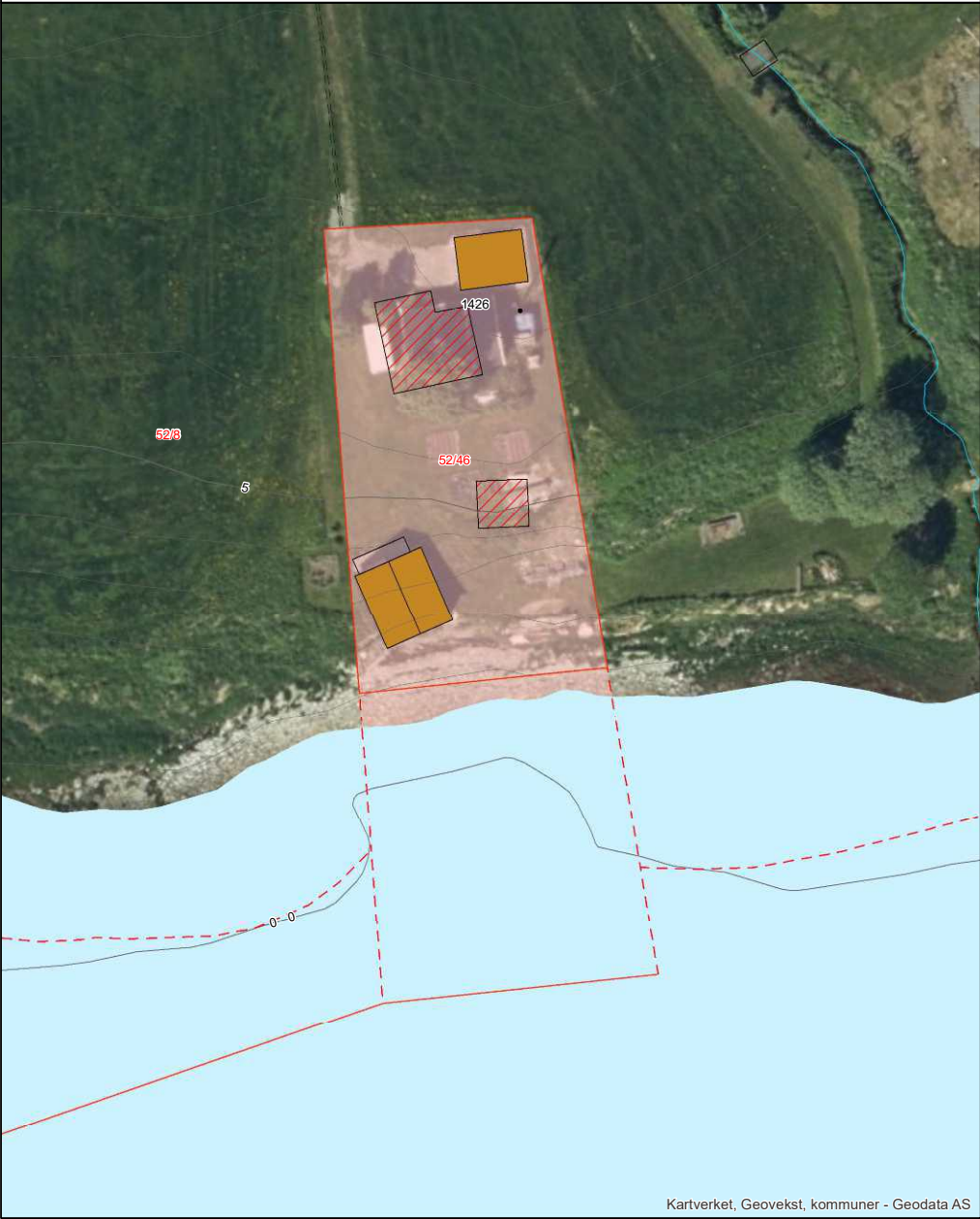
Grunnkart

Adresse: Leirstrandvegen 1426, 9106 STRAUMSBUKTA
Gnr/Bnr: 52/46/0/0
Målestokk: 1:500
Areal: 1751 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2022-08-05



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

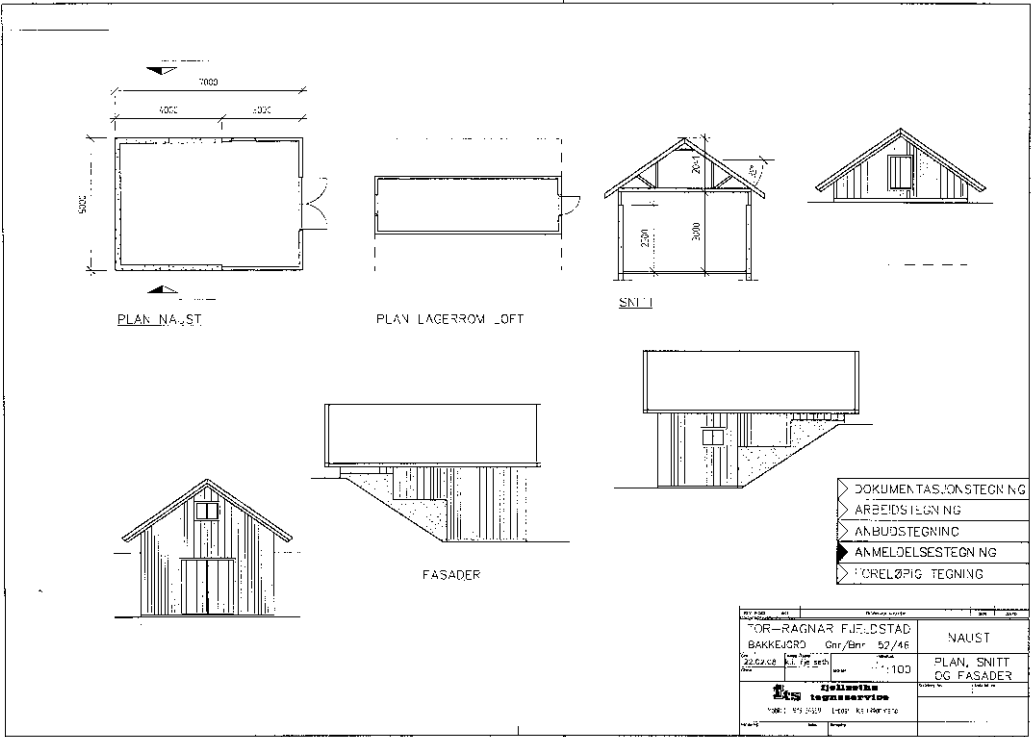
LEDNINGSTYPE

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense



MOTTATT
24 JUNI 2010

Kommunens saksnr. _____

Ferdigmelding

Sign: _____

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 52	Bnr. 46	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse BAKKESØRØ		Postnr. _____ Poststed STRÅUMBUKTA			

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____
☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

NAUST, SAMT ENDR. IHTT. VEDLEGG.
 ENDINGENE: VED UTGRAVING I "LEIRBAKKEN" VISTE DET SEG AT HØYDEN PÅ MUREN ER
 KREVDE EN EXTRA STEINHOGGE. OMSBET H = 237, FØRER = 267. NÅR TAKSIDENE KOM
 VISTE DET SEG AT KONSTRUKSJON VAR "MYKE", OG GAV VITEGLIGE HØYDE PÅ 30cm.

Gjenstående arbeider **TOTALT 5.73 MOT TILLATELSE GITT MØNEHØYDE 5.0 m SE VEDLEGG**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver **TOR-RAGNAR FJELDSTAD**

Dato **23/6-10** Underskrift **T. R. Fjeldstad**

Gjentes med blokkbokstaver **T. R. FJELDSTAD**

TROMSØ KOMMUNE

25 JUNI 2010

S.NR. 08/1078 L.NR. 288/3/10

S.BEH SVEBRO

Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1

Tor Ragnar Fjeldstad
Granittveien 67
9022 Krokeldalen



TROMSØ KOMMUNE

9008 TROMSØ

23. Juni 2010

VEDR: Søknad om endr av tiltak. Naust 52/46 Saks nr. 528/08

Det vises til "Melding om igangsetting" kopi vedlagt, samt vedlagte "Ferdigmelding"

Som forklart på ble det altså lagt en ekstra rad med leca for å komme over Jord/bakke høyde. Det ble ikke gitt melding om det i igangsetningsmelding.

Takstolene ble levert med en annen konstruksjon en vist på tegningen, og da åpnet det seg en mulighet for et bedre lager/verksted/hobbyrom på loft.

Det gjør at tegningen er endret, det ble gjort når vi satte i gang byggearbeid over grunnmur. Dette er bakgrunn for at det nå søkes om godkjenning av endring, samtidig som ferdigmelding leveres.

Jeg søker herved om å få godkjent bygget slik det framstår ihht vedlagte tegning. Min bruk vil være som skissert, og er godt klar over at det ikke skal kunne benyttes for overnatting.

Med vennlig hilsen

Tor Ragnar Fjeldstad

ARCHITECTURE & DESIGN VILMAR VUORISTO AS
Ramfjordgata 3
9007 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/02095-16	Solveig Irene Mikkelsen +47 90018653	24.06.2026

52/46 - Leirstrandvegen 1426 - Vedtak - Ferdigattest for garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	52 / 46 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARCHITECTURE & DESIGN VILMAR VUORISTO AS
Intern høringsinstans:	TROMSØ KOMMUNE SEKSJON FOR BYUTVIKLING, KLIMA, MILJØ OG LANDBRUK
Ekstern høringsinstans:	STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
Ekstern høringsinstans:	TROMS FYLKESKOMMUNE SAMFUNN, NÆRING OG KULTUR
Ekstern høringsinstans:	RISTEN TURI ALEKSANDERSEN
Tiltakshaver:	Tor Ragnar Fjeldstad

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten godkjenner søknaden om ferdigattest for garasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer:	Vedtakstype:	Datert:
2281/14 (ESA)	Rammetillatelse	01.12.2014
1495/17 (ESA)	Igangsettingstillatelse	20.07.2017
22/02095-11	Endring av tillatelse	10.04.2026

Klagefristen er tre uker

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

Gebyr

Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i

[gebyrregulativet](#). Vi gjør oppmerksom på at klage på gebyr ikke utsetter betalingsfristen, jf. gebyrregulativet punkt 2.6.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
5.8	Ferdigattest, mer en 5 år etter første tillatelse	1	3 125	3 125
SUM				3 125

Faktura sendes tiltakshaver:

Tor Ragnar Fjeldstad
Granittvegen 67
9022 KROKELVDALLEN

Med hilsen

Maria Benjaminsen
nestleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Solveig Mikkelsen
saksbehandler
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:

Tor Ragnar Fjeldstad



1 Nord
1 : 100



2 Sør
1 : 100

 Ing. Arne Dale Tegning - byggeskisse Tlf. +46 54 54 54 arned@arndale.no Husbygging og arkitektur	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Fasader sør og nord	Forprosjekt/ SØK
						Anbudstegning
						Branntegning
						Arbeidstegning
					Project number	1013009
					Date	09.03.12
					Drawn by	Author
					Checked by	Checker
						Scale
						A102



1 Vest
1 : 100

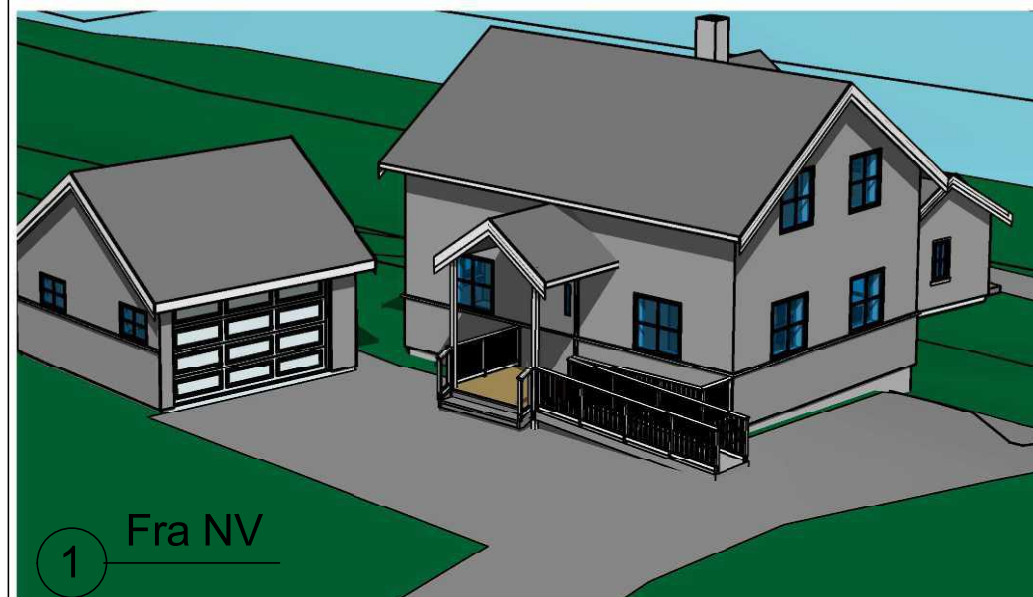


2 Øst
1 : 100

 Ing. Arne Dale Tegning - byggeskisse Tlf. +46 54 54 54 arned@arndale.no Husbygging og arkitektur	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Fasader øst og vest	Forprosjekt/ SØK
						Anbudstegning
						Branntegning
						Arbeidstegning
					Project number	1013009
					Date	09.03.12
					Drawn by	Author
					Checked by	Checker
						Scale
						A103



 Ing. Arne Dale Tegning - byggesøknad TE - 926 54316 arned@arndale.no Helseveien 100, 4015 Fjellhaugen	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Fasader øst og vest	Forprosjekt/ SØK
						Anbudstegning
					Project number 1013009	Branntegning
					Date 09.03.12	Arbeidstegning
					Drawn by Author	A103
					Checked by Checker	
				Leirstrandvegen 1426	Scale	

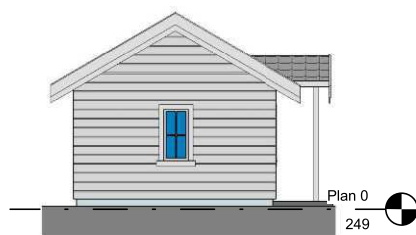


 Ing. Arne Dale Tegning - byggesøknad TE - 926 54316 arned@arndale.no Helseveien 100, 4015 Fjellhaugen	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Perspektiv	Forprosjekt/ SØK
	A	Endringssøknad	24.07.14			Anbudstegning
					Project number 1013009	Branntegning
					Date 09.03.12	Arbeidstegning
					Drawn by ad	A106A
					Checked by Checker	
				Leirstrandvegen 1426	Scale	



Fasade sør

1 bad.
1 : 100



Fasade vest

3 bad.
1 : 100

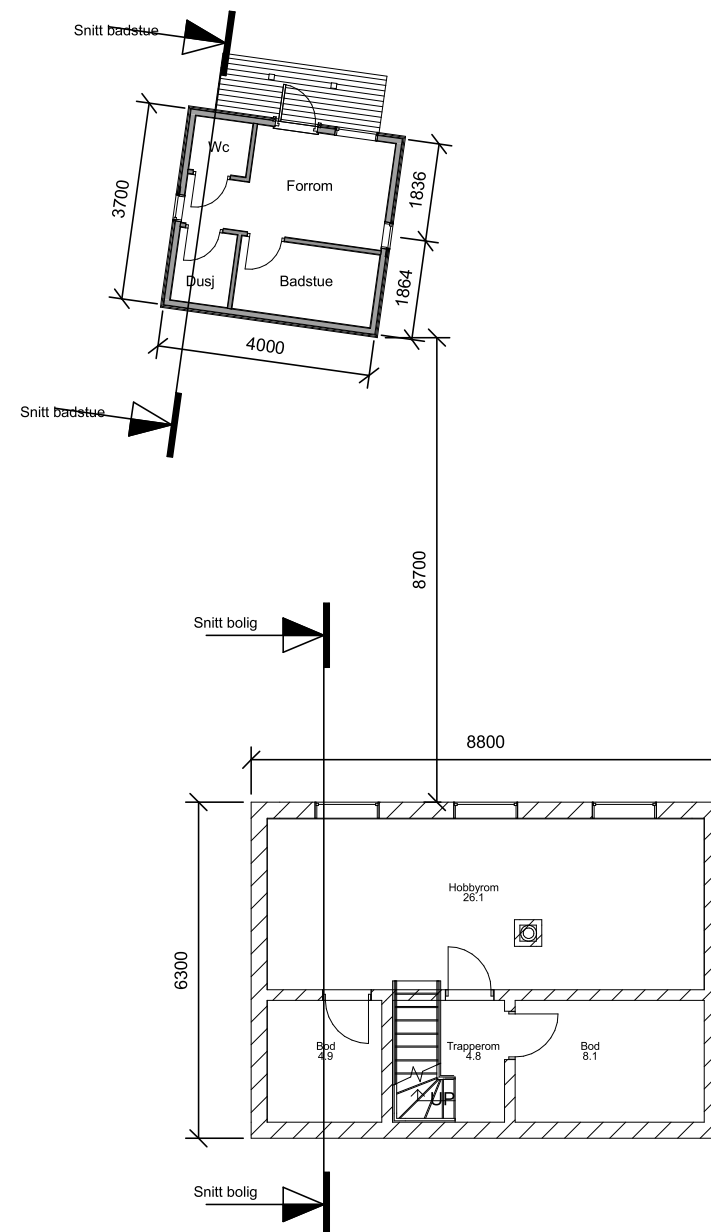


Fasade øst

4 bad.
1 : 100

	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Fasader badstu	Forprosjekt/ SØK
	A	Endringssøknad	24.07.14			Anbudstegning
					Project number 1013009	Arbeidstegning
					Date 09.03.12	A105A
					Drawn by ad	
				Leirstrandvegen 1426	Checked by Checker	Scale

24.07.2014 11:25:19



	No	Tekst	Dato	Tor-Ragnar Fjeldstad	Kjeller og badstu	Forprosjekt/ SØK
	A	Endringssøknad	24.07.14			Anbudstegning
					Project number 1013009	Arbeidstegning
					Date 09.03.12	A090A
					Drawn by ad	
				Leirstrandvegen 1426	Checked by Checker	Scale

24.07.2014 11:02:33

ING. ARNE DALE
Straumsvegen 1317

9105 KVALØYA

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	61660/14-ELHOLD	Eline Holdø	28.11.2014
	Sak nr.: 14/5087	Telefon: 77 79 05 94	

LEIRSTRANDVEGEN 1426, 52/46 - RIVING AV BOLIG / OPPFØRING AV BOLIG GODKJENNING AV TILTAK OG FORETAK FOR ANSVARSRETT

Vedtaksnummer: 2272/14. I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende

v e d t a k:

1. Godkjenning av tiltak

1.1.I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.*

- Det nye bolighuset tillates oppført med 29m avstand til sjø.

1.2.I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes riving av eksisterende bolig, samt oppføring av nytt bolighus på eiendommen 52/46

Dokumenter	Dokumentreferanse
Tegninger	78743/14 – 78749/14
Situasjonsplan	78740/14

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

2. Godkjenning av foretak for ansvarsrett

I medhold av plan- og bygningsloven § 22-3 gis følgende foretak lokal godkjenning for respektive ansvarsområder:

Foretak uten sentral godkjenning for følgende ansvarsområder

Ing. Arne Dale, KVALØYA med organisasjonsnr: 978 593 356 for ansvarsområder: Ansvarlig søker (SØK) og ansvarlig prosjekterende (PRO) for arkitektur og plassering i tiltaksklasse 1.

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

Laila Falck
byggesakssjef

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Ansvarlig søker må videresende vedtaket til berørte foretak, jf SAK10 § 12-2 bokstav h).

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlige foretak ivaretar sitt ansvar i byggesaken i hht SAK10 kap 12.

Tiltakshaver/foretak med ansvarsrett plikter å melde fra til kommunen om endringer som har betydning for tillatelse og godkjenning for ansvarsrett, jf SAK10 § 1-3.

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

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Det vises til pbl § 21-10, jf SAK10 § 8-1.

For tiltak nevnt i TEK 10 § 9-6 skal det, senest ved søknad om ig, foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

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

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt dato:
LEIRSTRANDVEGEN 1426, 52/46 - RIVING AV BOLIG / OPPFØRING AV BOLIG	07.07.2014
Søknad komplett	05.09.2014

Aktuelle plandokumenter:	Datert
Kommuneplanens Arealdel 0142	28.11.2012

Beskrivelse av tiltaket:

Riving av eksisterende, bolighus, oppføring av nytt bolighus i LNFR-område. I tillegg er det godkjent oppføring av naust på eiendommen, og søknad om garasje og badstue på eiendommen behandles i sak 14/5089 og 14/5593.

Eiendomsstørrelse: 985m²
 BYA: 55m² rives, Ny bolig 55,5m². Totalt med alle godkjente tiltak 152,5m²
 %BYA: 15,5%
 Gesims- og mønehøyde: 4m og 6,5m
 BRA: Ny bolig 134m²
 Avstand til eiendomsgrense: 4m

Avstand til nærmeste bygg: 2m
 Avstand til Fylkesvei: 43m

Aktuelle planbestemmelser:

Kommuneplanens Arealdel:

*4.10 Fradelinger gjelder foran
 Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.*

Relevante lovkrav:

Plan- og bygningsloven
*§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, andre ledd
 Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
 Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.*

Annet:

Tiltaket vil ikke medføre endringer i vann- og avløpssituasjon eller atkomst til eiendommen.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Tromsø kommune, Byråd for næring, kultur og idrett:
 I brev av 21.08.2014
*Uttalelse:
 Tromsø kommune har ingen landbruksfaglige merknader til riving av eksisterende bolig og bygging av ny bolig, garasje og badstu som søkt, jf. Jordlovens § 1.*

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader.

KOMMUNENS VURDERING

Tiltaket tilfredsstiller Plan- og bygningslovens krav til gode visuelle kvaliteter.

Eksisterende bygning er registrert i SEFRAK-registeret over eldre bygninger, og det kreves ekstra oppmerksomhet når rivingstillatelse av slike skal gis. Tiltaket har vært sendt på høring til kulturvernmmyndighetene, og kommunen har ikke mottatt uttalelser fra disse. Kommunen har gjort en vurdering av byggets historiske verdi på lokalt nivå, og har funnet at ønsket om videreført bosetting på eiendommen veier tyngre enn bygningens bevaringsverdi.

Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i Plan- og bygningsloven om forbud mot tiltak nærmere sjø og vassdrag enn 100m.

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

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

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfellet søkes det om videreført bruk av allerede etablert boligeiendom. Eksisterende bolighus er i slik stand at det ikke kan brukes til bolig, og tiltakshaver ser det heller ikke svarende å renovere eksisterende bygning.

Videreført bruk av eksisterende boligeiendom vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, så fremt allmenhetens ferdsel langs sjøen ikke hindres. Etter vår vurdering vil fortsatt bosetting på eiendommen fremme bevaringen av eksisterende natur- og kulturmiljø i området. Fordelene ved videre bosetting synes klart større enn ulempene ved mulig økt privatisering av strandsonen etter vår samlede vurdering.

Konklusjon dispensasjon:

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket godkjennes.

Gebyr

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

Beskrivelse med henvisning til gebyrregulativet	Antall	Beløp
Behandlingsgebyr riving (Punkt 3.2.10)	1	3390
Behandlingsgebyr ny enebolig (Punkt 3.2.1)	1	15080
Dispensasjonsgebyr (Punkt 3.2.12)	1	6780
Ansvarsrett (Punkt 5)	1	450
SUM		25700

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Underretning med klageadgang til:

- Tor Ragnar Fjellstad, Granittvegen 67, 9022 KROKELVDALEN

ING. ARNE DALE
Straumsvegen 1317

9105 KVALØYA

Deres ref.:	Vår ref.: 61904/14-ELHOLD Sak nr: 14/5593	Saksbehandler: Eline Holdø Telefon: 77 79 05 94	Dato: 01.12.2014
--------------------	---	---	----------------------------

LEIRSTRANDVEGEN 1426, 52/46 - OPPFØRING AV BADSTU GODKJENNING AV TILTAK

Vedtaksnummer: 2280/14. I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende

v e d t a k:

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag:
 - Badstue tillates oppført med 16m avstand til sjø.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 godkjennes oppføring av frittstående badstue på eiendommen 52/46/0/0

Dokumenter	Dokumentreferanse
Tegninger	78743/14 – 78749/14
Situasjonsplan	78740/14

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

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

Laila Falck
byggesaksjef

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Søknad:	Mottatt dato:
LEIRSTRANDVEGEN 1426, 52/46 - OPPFØRING AV BADSTUE	06.08.2014
Søknad komplett	05.09.2014

Aktuelle plandokumenter:	Datert
Kommuneplanens arealdel 0142	28.11.2014

Beskrivelse av tiltaket:

Oppføring av frittstående badstue på etablert boligeiendom.

Eiendomsstørrelse : 985m²
 BYA: 15m², Totalt med alle godkjente tiltak 152,5m²
 %BYA: 15,5%
 Gesims- og mønehøyde: 2m og 3,5m.
 BRA: 14m²
 Avstand til nærmeste bygning: >1m
 Avstand til eiendomsgrense: 4m
 Avstand til sjø: 16m

Aktuelle planbestemmelser:

Kommuneplanens Arealdel:

4.10 Fradelinger gjelder foran

Etablerte tomter kan bebygges i samsvar med delingsformålet, dersom tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og øvrige aktuelle særlover.

Relevante lovkrav:

Plan- og bygningsloven

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, andre ledd
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Annet:

Tiltaket vil ikke medføre endringer i vann- og avløpssituasjon eller atkomst til eiendommen.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Tromsø kommune, Byråd for næring, kultur og idrett:
 I brev av 21.08.2014

Uttalelse:
Tromsø kommune har ingen landbruksfaglige merknader til riving av eksisterende bolig og bygging av ny bolig, garasje og badstu som søkt, jf. Jordlovens § 1.

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader.

KOMMUNENS VURDERING

Tiltaket tilfredsstiller Plan- og bygningslovens krav til gode visuelle kvaliteter.

Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i Plan- og bygningsloven om forbud mot tiltak nærmere sjø og vassdrag enn 100m.

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

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

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfellet søkes det om videreført bruk av allerede etablert boligeiendom.

Videreført bruk av eksisterende boligeiendom vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, så fremt allmenhetens ferdsel langs sjøen ikke hindres. Etter vår vurdering vil fortsatt bosetting på eiendommen fremme bevaringen av eksisterende natur- og kulturmiljø i området. Fordelene ved videre bosetting synes klart større enn ulempene ved mulig økt privatisering av strandsonen etter vår samlede vurdering.

Konklusjon dispensasjon:

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket godkjennes.

Gebyr

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

Dispensasjonsgebyr er ilagt i sak 14/5087.

Beskrivelse med henvisning til gebyrregulativet	Antall	Beløp
Behandlingsgebyr (Punkt 3.3.1)	1	3390
SUM		3390

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Underretning med klageadgang til:

- Tor Ragnar Fjellstad, Granittvegen 67, 9022 KROKELVDALEN



EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Nyborg - 1220280
Vår referanse: 2925055/19221441
Bestilling: C3 2022-08-08 (3) 70

Dato
08.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
538	97	13.1.2004	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5401 TROMSØ	52	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres til:

TINGLYST

13 JAN. 2004

Skjøte¹⁾

NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR. 538

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾
Kommunenr./Kommunenavn: 1902 Tromsø Kommune
Gnr.: 52 Bnr.: 46
Festn.: Seksjonsnr.: Ideell andel:
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets: ☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg
Bruk av grunn: ☐ Bolig ☒ Fritids- ☐ V Forretnings- ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet
Type bolig: ☐ Fritligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet
FB enebolig ☐ TB kjede ☐ RK kjede ☐ BL leilighet

2. Kjøpesum
Kr. 0.
Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☒ 6 Skifte ☐ 8 Annet
Utløst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/giftsgrunnlag³⁾
Kr. 30.000. (Tomteverdi) x 2 = 60.000

4. Overdras fra
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): [Redacted] Navn: Eva Annie Vesterli
Ideell andel:

5. Til
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): [Redacted] Navn: Bjørn Roald Hansen
Fast bosatt i Norge: ☒ Ja ☐ Nei
Ideell andel:
Doknr: 538 Tinglyst: 13.01.2004 Emb: 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Rett til adkomst vann, samt vedlikehold av vannledning over eiendommen 52-8
Veirett over samme, og at parsellen går til laveste lavvann.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
Sted, dato: Bakkejord 9/06
Kjøpers/erverters underskrift: Bjørn R. Hansen
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BJØRN R. HANSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato:
Utsteders underskrift: Eva Annie Vesterli
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: EVA ANNIE VESTERLI
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen
Dato: [Redacted] Ektefelles/registrert partners underskrift:
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
5) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. vitneunderskrift: Olaf N. Nilssen
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: OLAF N. NILSEN
Adresse: Bakkejord 9/06 Straumsbuktta
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
2. vitneunderskrift: Karl G. Øvre
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KARL G. ØVRE
Adresse: Bakkejord 9/06 Straumsbuktta
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
Bortfesteres underskrift:

Rett kopi bekræftes
Runhild Larsen



10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/ester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
 Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift
 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eva Annie Vesterli
 EVA ANNIE VESTERLI
 Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
 Dato ☐ Ektefelle/registrert partners underskrift ☐ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskravet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift ☐ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olaf N. Nilsen OLAF N. NILSEN

Adresse *Bakkejord 9106 Strømmebuktta*

2. vitneunderskrift ☐ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Karl J. Øvre KARL J. ØVRE

Adresse *Bakkejord 9106 Strømmebuktta*

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ulnr.) kan felt for saksjonsnummer (snr.) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpssummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Følgende salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpssummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligsaksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Sambore regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtvingning er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller mod ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeifant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
 STRANDGATA 31-33
 8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
 Deres referanse: Lena Elise Nyborg - 1220280
 Vår referanse: 2925054/19221436
 Bestilling: C3 2022-08-08 (3) 71

Dato
 08.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 19311 Embete: 97 Registrert: 22.12.2003 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5401 TROMSØ	52	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



TINGLYST

22 DES. 2003

NORD-TROMS TINGHETT
DAGBOKNR. 1934

ERKLÆRING

Navn	Fødselsnummer / foretaksnummer
Eva Annie Vesterli	

avgir i anledning bygge- /delingssak

Saksreferanse	Vedtaksdato.
Vedtaksnr. 1180/02	19.08.02

følgende erklæring:

1. Rett for eiendommen, gnr. 52, bnr. 46 til atkomst og vann, samt vedlikehold av vannledning over eiendommene gnr. 52, bnr. 8 og 17.

*Samt rett, og at parallell går til lørstikk
Lørstikk*

TINGLYSING.

Erklæringen punkt 1 skal tinglyses som heftelse på

Gnr.	Bnr.
52	8 og 17

i Tromsø kommune som jeg/vi har grunnbokshjemmelen til.
Sletting kan kun skje med bygningsmyndighetenes samtykke.



Doknr: 19311 Tinglyst: 22.12.2003 Emb: 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Underskrift
Bakkefjord	10/6-03	Eva Annie Vesterli
Eva Annie Vesterli		



Tromsø
kommune

Tor Ragnar Fjeldstad
Granittvegen 67
9022 KROKELVDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/19169-4	Håvard Ole Solli	10.11.2025
		+47 91321679	

52/46 Leirstrandvegen 1426 – Avklaring vedrørende avløpsanlegg

Henviser til Byggesak, ref.: HENV-23/01352-2 og HENV-23/01352-5, samt til brev fra Vann og avløp, datert 06.11.2025, ref.: 25/19169-3.

Det foreligger en godkjent utslippssøknad for eiendommen 52/46, Leirstrandvegen 1426 (referanse: 17/4417/43735/17-M53). Se vedlegg for dokumentasjon.

Ifølge nye opplysninger fra eier, gitt per telefon 07.11.2025, ble avløpsanlegget etablert i 2017 i samsvar med den godkjente utslippssøknaden. Utførende entreprenør var Einar Ingebrigtsen.

Informasjon i brev datert 06.11.2025, sak:25/19169-3, hvor det fremgår at tiltaket ikke ble gjennomført innen 3 år etter at utslippssøknaden ble godkjent, er dermed ikke korrekt. Henviser til vedlegg.

Etter ferdigstillelsen av anlegget ble det imidlertid ikke sendt inn ferdigmelding fra utførende entreprenør til Vann og avløp. Som følge av dette er anlegget verken registrert i ISY (slamdata-basen) eller inntegnet i kartverket.

Konklusjon:

Det foreligger en godkjent utslippssøknad for eiendommen 52/46, Leirstrandvegen 1426, datert 03.07.2017. Avløpsanlegget ble etablert i 2017 i henhold til den godkjente søknaden. De nødvendige registreringer av avløpsanlegget i ISY og kartverket er nå foretatt.

Vedlegg:

- Godkjent utslippssøknad, datert 03.07.2017
- Kartutsnitt med inntegnet avløpsanlegg
- Brev fra Seksjon for byutvikling, Byggesak, datert 29.08.2023
- Brev fra Seksjon for byutvikling, Byggesak, datert 18.06.2024
- Brev fra Tor Ragnar Fjeldstad til Tromsø kommune, Byggesak, datert 08.10.2025
- Brev fra Vann og avløp til Byggesak og eier av 52/46, datert 06.11.2025

Med vennlig hilsen

Tim Ringberg
Enhetsleder / Jurist
Seksjon for vann og avløp, Kundeservice

Håvard Ole Solli
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottaker: Seksjon for byutvikling, Byggesak v/ Solveig Irene Mikkelsen, Tor Ragnar Fjeldstad

Kopi til: Seksjon for vann og avløp, Kundeservice v/ Trond Halvorsen

Vedlegg:

Godkjent

utslippssøknad, datert 03.07.2017

52.46 Leirstrandvegen 1426. Kartutsnitt med inntegnet avløpsanlegg

Brev fra Seksjon for byutvikling, Byggesak, datert 29.08.2023

Brev fra Tor Ragnar Fjeldstad til Tromsø kommune, Byggesak, datert 08.10.2025

Brev fra Seksjon for byutvikling, Byggesak, datert 18.06.2024

52.46 Leirstrandvegen 1426 - Avklaring avløpsanlegg for eiendommen



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel 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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktføring, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1220280 / Terje Opland, tlf. 958 87 000

Leirstrandvegen 1426, 9106 Straumsbukta.

Gnr. 52, Bnr. 46, 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: 1220280
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.08.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø