

Velkommen til

Austeinvegen 24, 9118 Brensholmen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Austeinvegen 24
9118 Brensholmen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1920
Etasje	2
BRA/BRA-i	106 / 106 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Austeinvegen 24! En innholdsrik enebolig med store terrasser og en fantastisk beliggenhet på naturskjønne Brensholmen.

Eiendommen ligger i et veletablert lokalsamfunn på ytre Kvaløya, med umiddelbar nærhet til både hav og fjell. Her starter turterrenget rett utenfor døren, med turer mot topper som Ørnfløya og Sørviksaksla, som belønner med utsikt over øyriket mot Senja og Sommarøy. Boligen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med en vedovn som gir god varme. Hovedetasjen har gulvvarme i alle rom, og KNX-system for styring av lys og varme. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse som strekker seg rundt store deler av huset, og fra loftsetasjen er det utgang til en mindre terrasse. I nærområdet finner man Hillesøyskolen (1.-10. trinn) og dagligvarebutikk, mens Tromsø sentrum er under en times kjøring unna.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Austeinvegen 24, 9118 Brensholmen

Registerbetegnelse
Gnr. 169, Bnr. 97, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 707 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 91 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 772,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for tømming av septiktank, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Årlig avgift til privat vannverk (pr 2025): 4 464 kr.

Innmeldingsavgift til vannverket: 1 000 kr.
Innmeldingsavgiften er en engangssum og betales ikke tilbake ved et eventuelt eierskifte

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

Areal
BRA - i: 106 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 101 m²
GUA: 116.00 m²
ALH: 10.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det foreligger en tinglyst heftelse med dagbok nummer 1310688 som gir rett for denne eiendommen Gnr. 169 Bnr. 97 til parkering på naboeiendommen Gnr. 169 Bnr. 1, mot at Bnr. 97 vedlikeholder parkeringsplassen. Husstanden må selv sørge for brøyting eller inngå privat brøyteavtale.

Det er ikke installert EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 740 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra kommunale opplysninger.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og noe naturtomt med stedegen vegetasjon. Det er gruset adkomst og biloppstillingsplass på tomten.

Det foreligger en tinglyst heftelse fra 1998 (dagboknr. 12177) om at eiendommen skal gjerdes inn ved utbygging, samt informasjon om at hovedbruket driver med husdyr. Interessenter gjøres oppmerksom på at det ikke er oppført gjerde. Den tinglyste heftelsen ligger vedlagt.

Byggeår
1920 Påbygget i 2010 ifølge selger. Huset er flyttet til nåværende tomt, og ble registrert tatt i bruk i 2015 i følge matrikkelrapport fra kommunen.

Innhold
Eneboligen består av følgende rom:

Hovedetasje
BRA-i 58 m²: Stue/kjøkken, gang m/trapp, bad og vaskerom.

Loftetasje
BRA-i 48 m²: Tre soverom, gang m/trapp og toalettrom.

I tillegg er det ca. 10 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) i loftetasjen som ikke er medregnet i bruksarealet.

Eiendommen har en stor terrasse på ca. 98 m² med adkomst fra hagen, samt via dører fra gang og vaskerom. I loftetasjen er det en terrasse på ca. 3,9 m² med adkomst via dør fra et soverom.

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

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

Det foreligger byggningstegninger datert 15.02.2011. Dagens bruk samsvarer ikke med disse tegningene. Dette gjelder:
- I hovedetasjen er rominndelingen endret hvor et bad har blitt til vaskerom, og en gang har blitt til bad (Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak)
- Det er satt inn en ytterdør fra vaskerom. Det er fjernet en dør fra gang (nå bad). (Fasadeendring er søknadspliktig tiltak)
- I loftetasjen er hovedsoverommet utvidet og det er satt inn verandadør samt nytt vindu (Fasadeendring er søknadspliktig tiltak)

Endring av tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom) og fasadeendringer er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Endringene er ikke byggemeldt eller formelt godkjent av kommunen. Det er dermed ikke foretatt offentlig kontroll av arbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger vil ikke forestå eventuell byggesøknad eller godkjenning i ettertid. Eventuell oppfølging fra kommunen vil være kjøpers ansvar.

Standard
Eneboligen er opprinnelig fra 1920, flyttet til nåværende tomt og tatt i bruk i 2015, og har god standard med tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er åpent mot stue og spiseplass, med kjøkkenøy som deler kokesonene fra resten av rommet. Innredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvvarme i alle rom i hovedetasjen.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2020. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger og veggmontert toalett. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Tre av veggene er yttervegger og den fjerde veggen er mot vaskerommet. Badet har et avvik ved fall mot sluk og mangler tilluftsventilering.

Vaskerom:
Vaskerommet ble oppgradert i 2020. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater. Innredning med utslagsvask og ett-greps blandebatteri, og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Rørskap for vannledninger. Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020 er plassert her. To av veggene er yttervegger, kjøkken på den tredje veggen og den fjerde veggen er mot badet. Vaskerommet har et avvik ved fall mot sluk og mangler mekanisk ventilasjon.

Toalettrom:
Toalettrommet i loftetasjen har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett.

Overflater:
Gulv: Klikkvinyl og laminat. Fliser på bad og vaskerom. Gulvvarme i alle rom i hovedetasjen.
Vegger: Tapet, malte plater og trepanel.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av type elementpipe, som strekker seg fra bakkenivå og over tak. Det er ett fastmontert ildsted, en lukket vedovn fra 2021. Sotluke er montert i gang i hovedetasjen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp fra hovedetasjen til loftetasjen, med inntrinn tekket med lakkerte trinn.

Innvendige dører:
Boligen har malte profilerte innvendige dører.

Vannledninger:
Det innvendige røranlegget ble fornyet i 2020. Vannledningene er av plast (rør-i-rør), med stoppekraner plassert i rørskap på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast. Lufting av anlegget går ut over tak. Stakepunkt er plassert under boligen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og avtrekk via et mekanisk avtrekkssystem. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Oso varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i gang. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Elektriske arbeider er utført av faglært elektriker uten registrert virksomhet, og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Lagring:
Rørskap for vannledninger på vaskerom. Kaldloft tilgjengelig via luke i himling i gang i loftetasjen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt og redusert levetid på kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. I undertak og konstruksjon ble det registrert misfarging, som kan komme fra en tidligere lekkasje ved pipe. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i området ved pipe.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm. Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert malingsavflassing på terrassebord enkelte plasser. Håndlister på terrasse i loftetasjen har malingsavflassing.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert malingsavflassing på trepanel i loftetasjen. Det mangler terskellist ved hovedinngangsdør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt avvik i loftetasjen (soverom): høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm, og gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bad tar i karm ved åpning og lukking, og dørbladet har sårskade. Enkelte dører glir igjen av seg selv.

- Hovedetasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Hovedetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

- Hovedetasje Vaskerom - Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. Dette kan medføre stående vann på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet.

- Hovedetasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Avløpsrør under boligen er ikke isolert. Manglende isolasjon kan føre til kondensdannelse og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner, samt frostskader på rørene i kalde perioder.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Hovedetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tre av veggene er yttervegger og den fjerde veggen er mot vaskerom.

- Hovedetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. To av veggene er yttervegger, kjøkken på den tredje veggen og den fjerde veggen er mot badet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpningen mellom nedre terrasse og rekkverk er for stor.

- Manglende rekkverk på utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2.pkt: Total restaurering av bad i 2020.

5.pkt: Bytte av vinduer. Bytte av ytterdører. Innvendig isolering. Bytte av tak. Arbeidet ble gjort i 2020.

15.pkt: Nytt avløpsanlegg. Nytt røranlegg innvendig. Arbeidet ble gjort i 2020.

20.pkt: Ny vedovn i 2021.

23.pkt: Nytt elektrisk anlegg. Arbeidet er gjort av faglært (tidligere samboer) på fritiden i 2020.

26.pkt: Huset ble av tidligere eier flyttet fra Tromsø til Brensholmen. Huset er blitt renovert etter at det ble flyttet til Brensholmen.

28.pkt: Huset er blitt flyttet fra Tromsø og ut til Brensholmen, og plassert der det står nå av tidligere eier. Jeg har ikke funnet eller selv søkt om ferdigattest mens boligen har vært i mitt eie.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen består av steinbelagte metallplater fra 2020. Undertaket er av undertaksduk fra 2020. Takkonstruksjonen er et saltak av tre. Loftskillet er isolert med ca. 30 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av stål fra 2020. Det er to luftehatter på taket. Det er fastmontert takstige til pipen, plattform ved pipe, og pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av tømmerkonstruksjon/bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand er ikke dokumentert.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Vinduene ble byttet i 2020.

Dører:
Hovedinngangsdør er en malt, isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019. Døren til vaskerommet er en malt, isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019. Terrassedøren er en isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i loftetasje på ca. 3,9 m² med konstruksjon av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverom. Terrasse i hovedetasje på ca. 98 m² med konstruksjon av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra gang og vaskerom.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av tre til terrassen, samt en trapp av tre til terrassen ved vaskerommet.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1920. På et senere tidspunkt er bygningen flyttet fra sin opprinnelige plassering til nåværende tomt. Flyttingen kan ha medført tilpasninger til nytt fundament og omkringliggende terreng, og det må tas høyde for at konstruksjon og bygningsdeler kan være påvirket av demontering, transport og gjenoppføring.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Brensholmen, en naturskjønn del av ytre Kvaløya, med umiddelbar nærhet til både hav og fjell. Rett utenfor døren starter turterrenget som strekker seg mot topper som Ørnfløya og Sørviksaksla, hvor man belønnes med panoramautsikt over øyriket mot Senja og Sommarøy. Dette er et sted hvor man kan plukke bær om sommeren og oppleve midnattssolen fra en lokal fjelltopp.

Her bor man i et lite og veletablert lokalsamfunn. Daglige ærender gjøres enkelt, med den lokale dagligvarebutikken kun en kort kjøretur unna. Hillesøyskolen, som dekker 1. til 10. trinn, ligger i gangavstand fra boligen, og har også en aktivitetshall som er et samlingspunkt for lokalmiljøet. For de yngste er Sommarøy barnehage en kort kjøretur unna.

Nærliggende Sommarøy fungerer som et utvidet servicetilbud med hotell, restaurant og kafé tilgjengelig året rundt. Området har gode bussforbindelser, med busstopp et par hundre meter fra eiendommen. For reiser lengre unna, eller for å benytte seg av byens tilbud, er Tromsø sentrum og flyplassen under en times kjøring unna.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger et godkjent vedtak om oppføring av fritidsbolig datert 21.05.2010 og en endring av tillatelse datert 06.04.2011. Kopi av disse dokumentene ligger vedlagt.

Det foreligger et godkjent vedtak for bruksendring fra fritidsbolig til enebolig, datert 30.08.2021. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket fra 2021. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det ble tidligere søkt om oppføring av garasje den 31.08.2022 og tiltaket ble godkjent av kommunen, men garasjen ble aldri oppført. Godkjenningen er nå utløpt, og eventuell ny eier må derfor søke om ny godkjenning dersom garasje ønskes oppført.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom i hovedetasjen, herunder termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom. Pipeløpet har tilknyttet et fastmontert ildsted, som er en lukket vedovn fra 2021. Boligen har KNX Smartstyring installert for styring av varme.

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

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

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

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

Kvaløya er et av de områdene i Tromsø kommune hvor det er konstantert en forhøyet konsentrasjon av radongass. Det er anbefalt at det foretas radonmålinger av boliger i området. Det vises til rapporten "Kartlegging av radon i Tromsø kommune 2000/2001"

utarbeidet av Statens Strålevern, se www.nrpa.no eller kontakt Tromsø kommune for nærmere informasjon.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan 0505 «Forenklet Sommarøy-Hillesøy-Brensholmen», vedtatt 24.06.1982. Formålet i denne planen er landbruksområde. Planen er i stor grad erstattet av nyere kommunedelplan, men er opprettholdt gjennom en hensynssone i en overordnet plan.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen (plan-ID 0252), vedtatt 26.09.2018. Planen gjelder foran eldre reguleringsplaner og er det primære plangrunnlaget for eiendommen. Arealbruken er i planen avsatt til LNRF - tiltak for stedbunden næring (område L).

I henhold til planens bestemmelser stilles det krav om reguleringsplan i tilknytting til fremtidig boligbebyggelse.

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

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

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H910_48: Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Hensynssonen angir at eldre reguleringsplan (plan 0505) fortsatt skal gjelde.
- Hensynssone H510_30: Hensyn landbruk. Innenfor området skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap. I disse områdene skal bestemmelsene i jordlovens § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt.
- Hensynssone H550_7: Hensyn landskap. Innenfor området skal det ikke foretas landskapsinngrep som bryter med horisontlinjer, fjæresone eller øvrig landskapstrekk.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei, og eier må selv inngå avtale om brøyting. Det er tilkomst over annenmanns eiendom. Det foreligger en tinglyst heftelse med dagbok nummer 1310688 som gir denne eiendommen Gnr. 169 Bnr. 97 rett til å benytte vei over naboeiendommen Gnr. 169 Bnr.1, mot at Bnr. 97 vedlikeholder veien. Det foreligger også en tinglyst heftelse med dagbok nummer 16684 som gir denne eiendommen Gnr. 169 Bnr. 97 rett til atkomst biloppstillingsplass samt legging og vedlikehold av vann-og avløpsledninger

over naboeiendommen Gnr. 169 Bnr. 1. Nevnte tinglyste erklæringer ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

3 kamret septiktank (slamavskiller) av glassfiber på 4 m³. Pumpekumme av glassfiber fra 2020. Det er påmontert automatisk tømming av avløpsvann med nivåregulering. Det er etablert et infiltrasjonsanlegg i nærheten av septiktank. Det foreligger en ferdigmelding for etablering av nytt avløpsrenseanlegg datert 26.05.2021 som er vedlagt denne salgsoppgaven. Septiktanken ble sist tømt i 2024. Neste tømming er i 2026.Tømming gjøres av kommunen og betales i de kommunale avgiftene. Septiktanken ligger på naboeiendommen Gnr. 169 Bnr. 1. Det er kun en husstand som er koblet på septiktanken.

Privat vannforsyning fra Brensholmen Sommarøy Vannverk. Husstanden betaler en årlig avgift som faktureres én gang i året, normalt i sommerhalvåret. Avgiften for 2025 var på kr 4 464. I tillegg kommer innmeldingsavgift til vannverket på kr 1 000. Innmeldingsavgiften betales ikke tilbake ved et eventuelt eierskifte. Vedtektene for vannverket er vedlagt denne salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 278 287,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 113 149,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Guro Tjosaas Mortensen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16684
Dato: 19.12.1997
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om biloppstillingsplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 12177
Dato: 26.10.1998

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1310688
Dato: 20.10.2021
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1310688
Dato: 20.10.2021
Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1310688
Dato: 20.10.2021
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Rettighet
Dagboknr.: 302259
Dato: 13.11.1957
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 302287
Dato: 13.11.1957
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 16683
Dato: 19.12.1997
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-04-2026 av Marius Høgås i MOTAKST AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 07.04.2026
Energiattest
Bygningstegninger, datert 15.02.2011
Matrikkelrapport, datert 13.03.2026
Målebrev, datert
Grunnkart, datert 13.03.2026
Kommuneplan, datert 13.03.2026
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig

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

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

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










JØTUL








SIEMENS
bodum
























OSO HOTWATER
BOSCH
100 days
right of return
37


I like it
when you smile
but I love it
when I'm
the reason










POWER













Plantegning



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

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

AUSTEINVEGEN 24

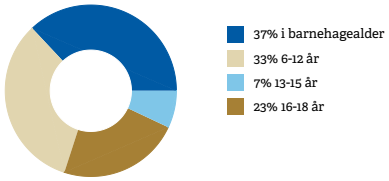
OFFENTLIG TRANSPORT

Brensholmen	**2 min**
Linje 420	0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**49 min**

SKOLER

Hillesøyskolen Brensholmen skole (1-1...	**5 min**
53 elever, 5 klasser	0.5 km
Kvaløya videregående skole	**42 min**
450 elever, 25 klasser	44 km
Breivang videregående skole	**54 min**
156 elever, 12 klasser	53.4 km

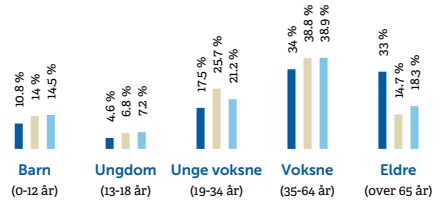
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brensholmen	194	121
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sommarøy barnehage (1-5 år)	**7 min**
24 barn	6.1 km
Kattfjord barnehage (2-3 år)	**15 min**
6 barn	15.7 km

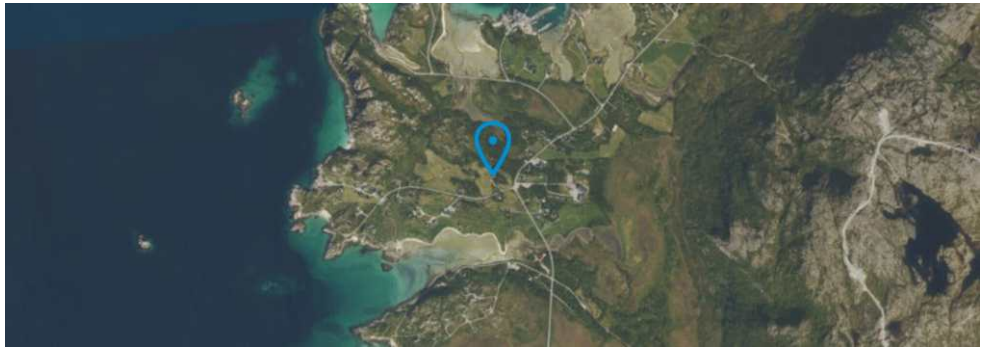
DAGLIGVARE

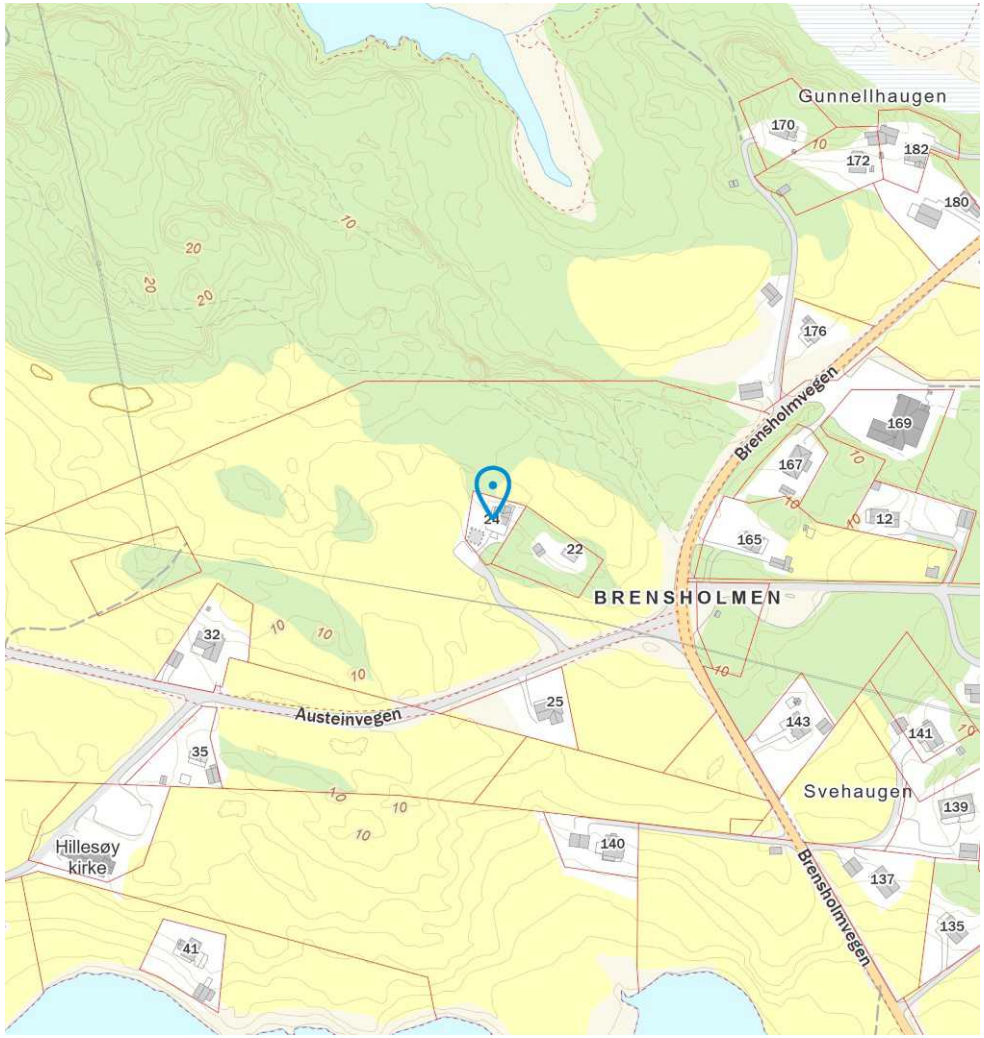
Joker Austein	**4 min**

SPORT

Brensholmen skole	**5 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
TROMSØ kommune
gnr. 169, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4664 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TY8786

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.2011. mottatt fra kommunen.

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

- Bad er blitt til vaskerom.
- Gang er blitt til bad.

2.etasje:
- Ett soverom er utvidet.

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

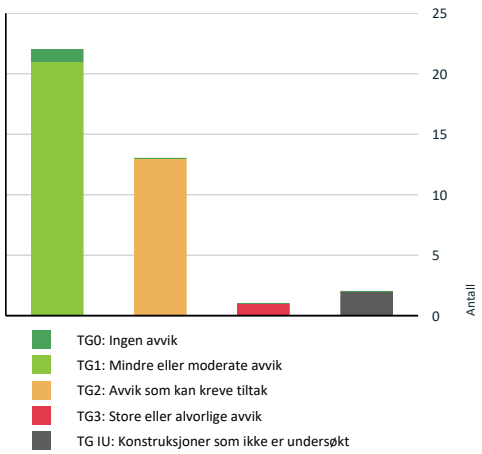
Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse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

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

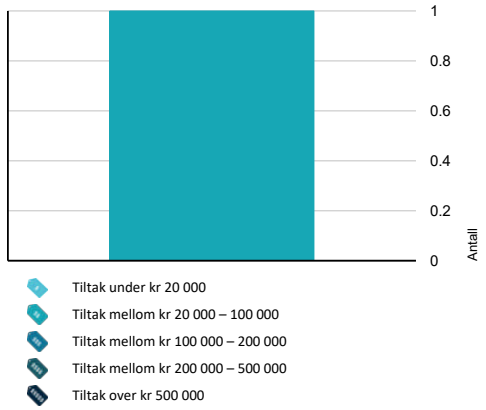
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Nedløp og beslag** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1920. Boligen ble så flyttet til nåværende tomt. Boligen ble byggegodkjent 21.05.2010 og registrert tatt i bruk 01.04.2015 ifølge matrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Badet ble totalrenovert.
2020	Vedlikehold	Bytte av vinduer, ytterdører og utvendig tak, samt innvendig isolering.
2020	Oppgradering	Nytt avløpsanlegg. Nytt røranlegg innvendig.
2021	Oppgradering	Montert ny vedovn.
2020	Oppgradering	Nytt elektrisk anlegg. Arbeidet er gjort av faglært på fritiden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Steinbelagte metallplater.
Årstall: 2020.

Type undertak: Undertaksduk.
Årstall: 2020.

Taket er besiktiget fra taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av stål fra 2020.
To luftehatter på taket.
Fastmontert takstige til pipen. Plattform ved pipe.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen mangler lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å unngå opphopning av fukt og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til råteskader og økt vedlikeholdsbehov.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av undertaksduk.
Loftskillet er isolert med ca. 30 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

I undertak og konstruksjon ble det registrert misfarging. Dette kan komme fra en tidligere lekkasje ved pipe.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i området ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, samt undersøke årsaken til forhøyede fuktverdier ved pipe.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og muggsoppdannelse i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og skade på vindusrammer og beslag.
Manglende dekkpropper bør monteres.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.
Dør vaskerom: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.

Mindre avvik: Det er registrert sårskade i utforing og karmlist på dør på vaskerom.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, loftetasje på ca. 3,9 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 97 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra via dør fra soverom.

Terrasse, hovedetasje på ca. 98 m2 med rekkverk med malt stående og liggende spiler. Rekkverket har en høyde på ca. 101 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra gang og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på terrassebord enkelte plasser.
Håndlister på terrasse i loftetasjen har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av terrassebord og håndlister for å hindre videre forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt slitasje, fuktopptak og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm.

Trapp av tre til terrasse ved vaskerom.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen ble opprinnelig oppført i 1920. På et senere tidspunkt er bygningen flyttet fra sin opprinnelige plassering til nåværende tomt. Flyttingen kan ha medført tilpasninger til nytt fundament og omkringliggende terreng, og det må tas høyde for at konstruksjon og bygningsdeler kan være påvirket av demontering, transport og gjenoppføring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har klikkvinyl og laminat.
Veggene har tapet, malte plater og trepanel.
Himlingene har himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på trepanel i loftetasjen.
Det mangler terskellist ved hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Malingsavflassing på trepanel i loftetasjen bør utbedres ved å slipe og male på nytt, for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risiko for fuktskader.
Terskellist bør monteres ved hovedinngangsdør for å sikre en tett overgang og forhindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrengning.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2021.

Sotluke montert i gang i hovedetasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn og feiing er ukjent. Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftetasjen.
Inntrinn er tekket med lakkerte trinn.
Høyde på rekkverk i loftetasjen: Ca. 110 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 9 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør bad tar i karm ved åpning lukking og dørblad har sårskade i dørblad.
Enkelte dører glir igjen av seg selv.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Døren til badet bør justeres slik at den ikke tar i karmen ved åpning og lukking, og sårskader i dørbladet bør utbedres.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjon og estetisk standard.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har KNX Smartstyring for lys og varme. I tillegg er det varsling fra pumpekumme ved høyt nivå.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2020.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger og veggmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.





Funksjonstest av avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tre av veggene er yttervegger og den fjerde veggen er mot vaskerom.

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



Fuktsøk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 2020.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.





Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
To av veggene er yttervegger, kjøkken på den tredje veggen og den fjerde veggen er mot badet.

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktsøk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har klikkvinyl.
Veggene har malte plater.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert under boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør under boligen er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør under boligen bør isoleres for å hindre kondensdannelse og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende isolasjon kan også føre til frostskader på rørene i kalde perioder.



Stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.





Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020 plassert på vaskerom.

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei De elektriske arbeiderne er utført av faglært elektriker uten bedrift ifølge egenerklæringen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

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

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

Generelt om anlegget

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el -kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ingen rom under terreng. Naturlig drenering, boligen står på en naturtomt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong og lettklinkerblokker under deler av boligen. Øvrige deler er satt opp på betongfundamenter med stålsøyler og dragere.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via privat vannverk i området.
Avløpsrør av plast via septiktank.
Vannrør av plast av ukjent alder via privat vannverk.
Avløpsrør av plast mellom boligen og septiktank fra 2020.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber av ukjent alder.
Pumpekumme av glassfiber fra 2020. Det er påmontert automatisk tømming av avløpsvann med nivåregulering.

Det er etablert et infiltrasjonsanlegg i nærheten av septiktank.
Avløpsanlegget er godkjent av kommunen i 2021.

Septiktanken ble sist tømt i 2024. Neste tømming er i 2026.







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

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpning mellom nedre terrasse og rekkverk er for stor.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpningen mellom nedre terrasse og rekkverk bør reduseres slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, og for å ivareta sikkerheten til beboere og besøkende.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

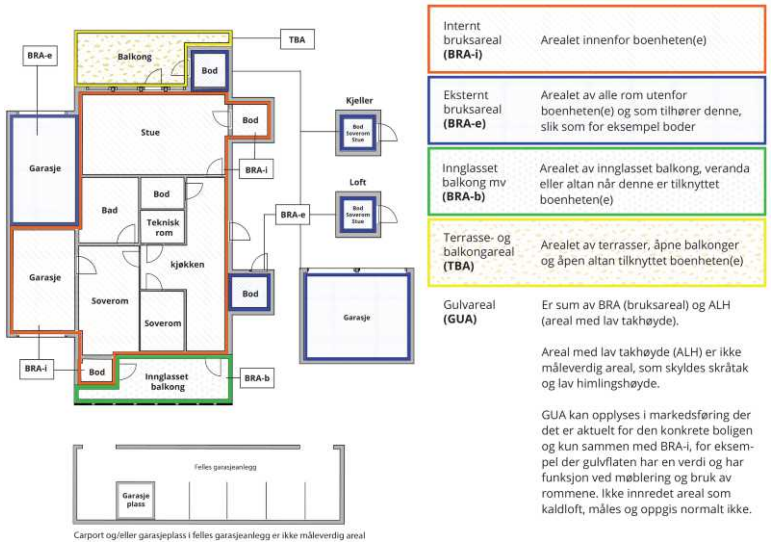
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	58			58	98		58
Loftetasje	48			48	4	10	58
SUM	**106**				**102**	**10**	**116**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.02.2011. mottatt fra kommunen.

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

- Bad er blitt til vaskerom.
- Gang er blitt til bad.

2.etasje:
- Ett soverom er utvidet.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Guro Tjosaas Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	169	97		0	740.1 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Austeinvegen 24

Hjemmelshaver
Mortensen Guro Tjosaas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet på Brensholmen, ytterst på Kvaløya. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjø og gode friluftsmuligheter. Det er kort avstand til fergeforbindelse, samt skole og barnehage i nærområdet. Tromsø sentrum nås på ca. 45–60 minutters kjøring.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Området er regulert til Landbruksområde iht. reguleringsplan for "Forenklet Sommarøy-Hillesøy-Brensholmen", plan-ID 0505. Ikrafttredelse 24.06.1982.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 740m².

Kommuneplan

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

Servitutter

1997/16684-1/97 ERKLÆRING/AVTALE
19.12.1997 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:169 BNR:97
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om biloppstillingsplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold

1998/12177-2/97 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
26.10.1998 Bestemmelse om gjerde

2021/1310688-2/200 BESTEMMELSE OM VEG
20.10.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:169 BNR:97

Rettigheter på 5501-169/1

2021/1310688-3/200 BESTEMMELSE OM PARKERING
20.10.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:169 BNR:97

2021/1310688-4/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
20.10.2021 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:169 BNR:97
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Heftelser

1957/302259-1/97 RETTIGHET
13.11.1957 RETTIGHETSHAVER: BRENSHOLMEN SOMMARØY VANNVERK SA
ORG.NR: 970191062
LEIEAVTALE
OVERFØRT FRA: KNR:5501 GNR:169 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/302287-1/97 RETTIGHET
13.11.1957 RETTIGHETSHAVER: BRENSHOLMEN SOMMARØY VANNVERK SA
ORG.NR: 970191062
LEIEAVTALE
OVERFØRT FRA: KNR:5501 GNR:169 BNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bebyggelsen

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

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Hensyn landbruk H510_30 0252.
- Hensyn landskap H550_7 0252.

Byggemåte

Grunnmurer av lettklinkerblokker under deler av boligen. Øvrige deler av boligen har støpte fundamenter/grunnmur av betong og stålsøyler/dragere.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med ssteinbelagte metallplater.

Parkering

Parkering på nabotomt, sikret med rettighet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	13.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	09.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	15.02.2011	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse		Det er ikke utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austeinvegen 24 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 97
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277862**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300138137**
Gårdsnummer **169**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
208,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
276,75 kWh/m²	**31 350 kWh**



Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN

Detaljering

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

Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Mortensen, Guro Tjosaas
20.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Guro Tjosaas Mortensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Austeinvegen 24
9118 Brensholmen

5501-169/97/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Total restaurering av bad.

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

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

Alt nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer. Bytte av ytterdører. Innvendig isolering. Bytte av tak.

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

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

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsanlegg. Nytt røranlegg innvendig.

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

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

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

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn.

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Bravida/Privat
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort av faglært (tidligere samboer) på fritiden. Nytt elektrisk anlegg.

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**

Huset ble av tidligere eier flyttet fra Tromsø til Brensholmen.
Huset er blitt renovert etter at det ble flyttet til Brensholmen.

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

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

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

Huset er blitt flyttet fra Tromsø og ut til Brensholmen, og plassert der det står nå av tidligere eier. Jeg har ikke funnet eller selv søkt om ferdigattest mens boligen har vært i mitt eie.

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

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

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

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

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

Tilstandsvurdering/teknisk takst fra 2021.

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tromsø kommune

Jan-Tore Mortensen
Austeinvegen 53
9118 BRENSHOLMEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00962-9	Heaika Somby	30.08.2021

Austeinvegen 24, 169/97 - VEDTAK - Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 169 / 97 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jan-Tore Mortensen

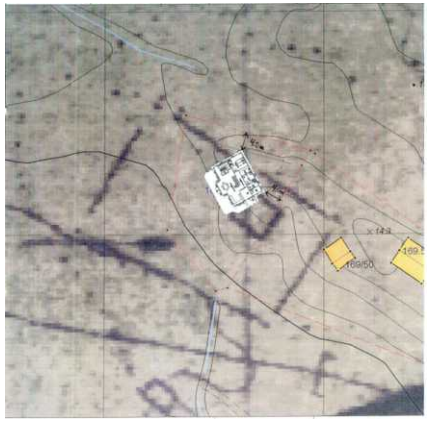
Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges dispensasjon fra arealformål avsatt til landbruk m.m (LNFR) jf. reguleringsplan (plan id 0505), for bruksendring av fritidsbolig til enebolig.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2. jf. § 20-3 og § 20-1 første ledd bokstav d), gis tillatelse til bruksendring av fritids- til enebolig på ca. 88,6m² (BYA) slik det framgår av snitt-, fasade- og plantegninger, på eiendom 169/97.

3. I medhold av SAK10 § 6-8 godkjennes Jan-Tore Mortensen for ansvar som selvbygger. Dette innebærer at tiltakshaver selv har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no



Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Generelle lovbestemte vilkår
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av Statsforvalteren (tidl. Fylkesmann), påhviler den ansvarlige.

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) 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.

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Fungerende enhetsleder byggesak
Seksjon for Byutvikling/byggesak

Heaika Somby

Seksjon for Byutvikling/byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

169_97_0_0

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter:	Mottatt:	*Utsendt*:
169/97/0/0 Austeinvegen 24, Søknad om bruksendring	27.04.2021	
Komplett søknad med supplerende dokumentasjon til søknad	12.06.2021	

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	0142	29.03.2017
Reguleringsplan - Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen området	0505	24.06.1982

Beskrivelse av tiltak og planmessige forhold:
Søknaden gjelder bruksendring av fritidsbolig til enebolig på eiendommen 169/97, Austeinvegen 24. Tiltaket omfatter bruksendring av fritidsbolig på ca. 88,6m² med lengde og bredde på ca. 10,8 x 7,8 meter. Gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 3,15 m og 7,05 m (fra opprinnelige snittegninger i søknad). Bygget endrer ikke ytre mål ifb. med bruksendringen, bebygd areal (BYA) på tomta er ca. 11,97% (tomtas areal er ca. 740 m²).

Eiendommen 169/97 på ca. 0,74 daa, er fradelt/utskilt fra 169/1 den 19.12.1997 til fritidsformål. Den 21.05.2010 ble det fattet vedtak om oppføring av fritidsbolig (vedtaks nr: 571/10) med påfølgende vedtak om endring av gitt tillatelse den 06.04.2011 (saks nr: 10/2249).

Tiltakshaver søker med personlig ansvarsrett som selvbygger, ansvarlig prosjekterende og utførende, med grunnlag i egen utdannelse/praksis og bruk av medhjelpers utdannelse/praksis jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Medhjelper er Hermon Mortensen, far til tiltakshaver, som er utdannet snekker. Tiltakshaver er utdannet ingeniør og har brei erfaring som prosjektleder for store byggeprosjekt. Tiltakshaver og medhjelper anses å inneha tilstrekkelige kvalifikasjoner for tiltaket.

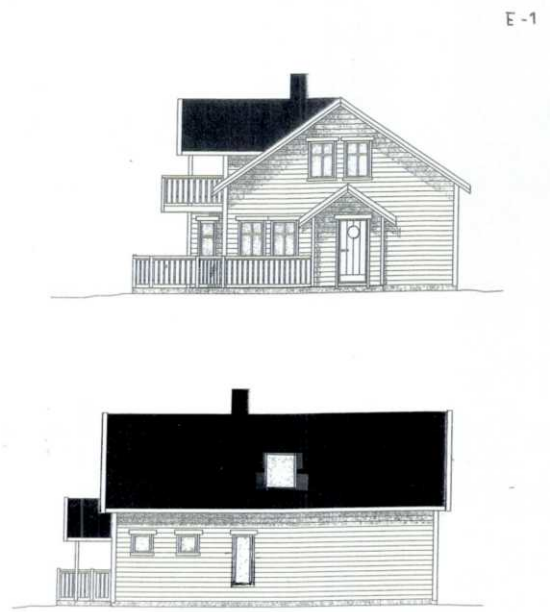
Tiltakshaver informerer videre om at bygget er total renovert og har fulgt dagens byggtekniske forskrift (TEK17), se vedlagte vedlegg «dokumentasjon byggeteknisk», «CV», «søknad om personlig ansvarsrett signert» samt «SV_ Angående saken din BYGG-21_00962 «169_97_0_0 Austeinvegen».

Planmessige forhold:
Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR (landbruk, natur, fritid- og reindrift) i reguleringsplan nr. 0505. Tiltak er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan jf. pbl. § 19-2 for å kunne få tillatelse.

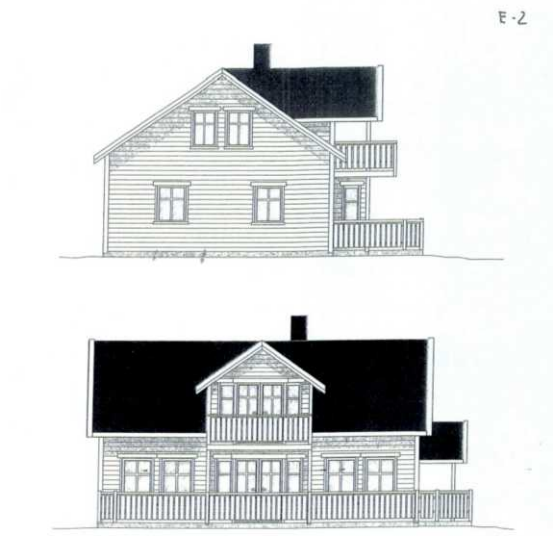
Grunnforhold/byggesikker grunn
Da det søkes om bruksendring av bygg i område med marine strandavsetninger og under marin grense kreves dokumentasjon på byggesikker grunn jf. pbl § 28-1. Kravet antas å være tilfredsstillende dokumentert av tiltakshaver med vedlagte bilder som viser bygget plassert over berg i dage, altså anses sannsynlighet for kvikkleireskred ikke å være til stede.

Nabovarsel:
Tiltaket er nabovarslet og det er ikke kommet noen nabomerknader i forbindelse med omsøkt tiltak.

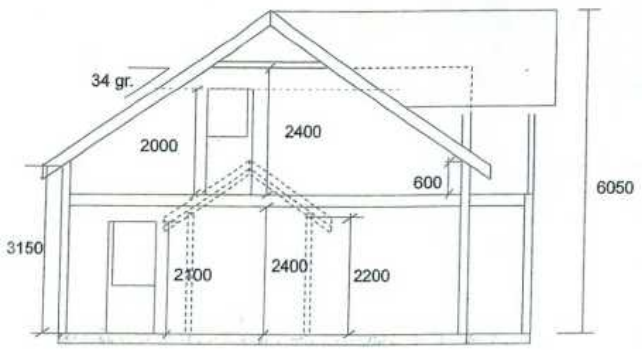
Situasjonskart med plassering av tiltak, samt byggetegninger av tiltak i søknaden



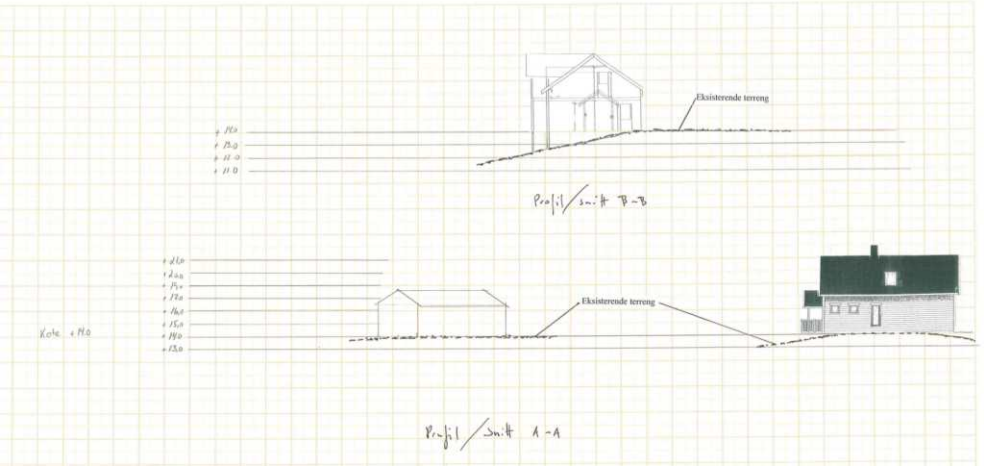
Fasadetegninger fra henholdsvis øst- og nordsiden av bygg.



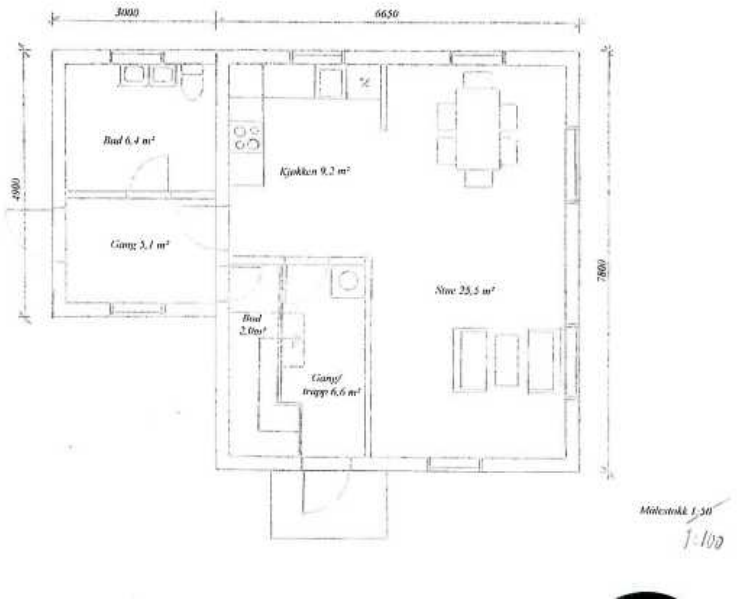
Fasadetegninger fra henholdsvis vest- og sørsiden av bygg



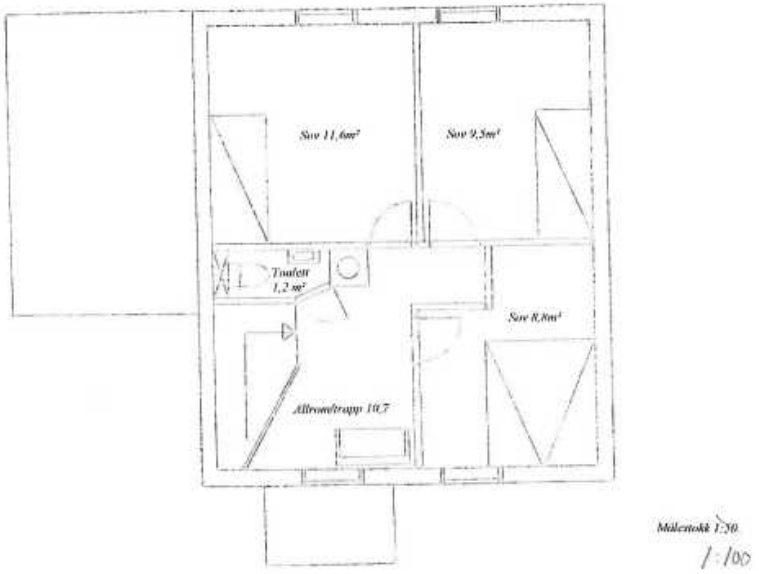
Snittegning av fritidsbolig. Merk at snittegning ikke er oppdatert iht. endringssøknad (vedtaks nr: 539/1), der mønehøyde skal være 7,05m og takvinkel skal være 48 gr.



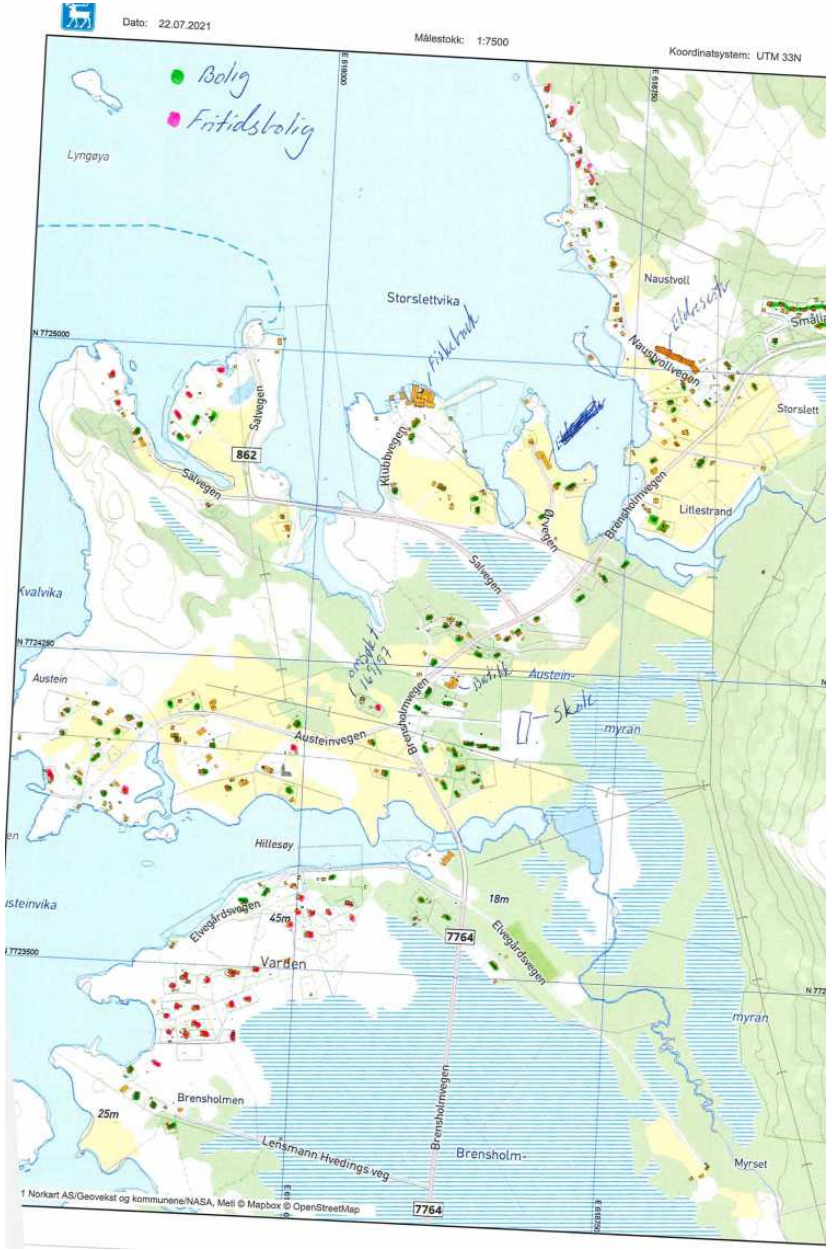
Terrengprofil av fritidsbolig.



Revidert planskisse av 1 etg.(i hht. endringssøknad).



Revidert planskisse av 2 etg.(i hht. endringssøknad).



Situasjonskart som viser omfang og plassering av hytter og boliger i Brensholmen området (henholdsvis merket med rosa og grønn farge), innsendt av tiltakshaver.



Bilde innsendt av tiltakshaver, er tatt under fritidsbolig og viser berg i dage, krav til byggesikker grunn jf. pbl § 28-1 anses ivaretatt.

VURDERING AV DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjon:
Søkers begrunnelse omfatter i hovedsak følgende:

Søknad om dipensasjon fra LNF.

Austeinveien 24 (169/97) er tidligere fradelt fra 169/1 som en fritidseiendom, jeg ønsker å gjøre denne om til boligeiendom da eldste datter vår skal overta denne og flytte inn og benytte den til bolig. Hun er oppvokst på gård og jeg ser ikke at en endring fra fritidseiendom til boligeiendom vil påvirke bruken av 169/1 heller tvert om. Jeg leier i dag ut dyrbar jord ved 169/1 ut til grasproduksjon og dette er ikke påvirket av om 169/97 er bolig.

Jeg kjøpte 169/97 på tvangssalg for snart 3 år siden og har brukt tiden frem til nå med å totalrenovere boligen. 169/97 var blitt fradelt til fritidseiendom før jeg overtok 169/1, denne egner seg mye bedre til boligeiendom da det er kort vei til både skole og butikk. Den ligger også i bygda med nærhet til øvrig boligbebyggelse.

Lovgrunnlag:
Plan- og bygningsloven § 19-2, første, andre ledd, har følgende ordlyd:

> *«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Kommunen har kun anledning til å gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Men selv om vilkårene er oppfylt så innebærer det imidlertid ikke at tiltakshaver har rett på å få dispensasjon. Det er kommunens frie skjønn om man ønsker å gi dispensasjon. Dette fremgår av pbl. § 19-2 første ledd - kommunen *«kan»* gi dispensasjon.

Vurdering av hensynene bak arealformål, LNFR (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift):
Arealformål skal ivareta at tilstrekkelig areal avsettes til de ulike formålene i en arealplan, samt sørge for hensiktsmessig plassering av ulike type bebyggelse. Hensynet bak planfestede arealformål er i hovedsak forutsigbarhet for hva som kan etableres innenfor planområdet, samt den påvirkning dette kan ha for omgivelsene. Arealformålet «LNFR» skal ivareta bl.a. at areal til landbruk, reindrift m.m bevares og ikke bebygges og brukes til andre formål enn arealformålet.

Det omsøkte tiltaket faller ikke under fastsatt arealformål, «LNFR», i gjeldende reguleringsplan for området «Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen området» (plan id 0505). Det søkes om bruksendring av eksisterende fritidsbygg til boligformål.

Eiendommen 169/97 ligger sentralt på Brensholmen blant andre boliger i området, da i umiddelbar nærhet til matbutikk og skole. Tiltakshaver stiller seg spørrende til intensjonen i planen og loven dersom det ikke skal være boligtomter midt i bygda, rett ved skole og matbutikk.

Det ble ifølge tiltakshaver, gitt disp. fra arealformål ifb. med fradeling av fritidstomta og påfølgende oppføring av fritidsbolig, en evt. bruksendring anses å ikke gi en endring fra dagens situasjon mht. arealformålet i planen. Det omsøkte tiltaket påvirker kun innvendig bygningsmasse og bruken av bygget – ikke landbruksareal, ytre mål, fotavtrykk eller plassering.

Kommunen vurderer at hensynene til landbruksformål ikke blir tilsidesatt i større grad enn dagens situasjon, da bygget allerede står der og det er kun bruken av bygget som endres.

Vurdering av fordeler/ulemper ved dispensasjon:
Det å dispensere fra arealformål i reguleringsplan anses generelt som en ulempe. Reguleringsplanen som anviser arealformål er blitt til gjennom en omfattende planprosess, og dispensasjoner vil medføre at planer uthules.

Det anses at endring til bolig ikke berører jordbruksareal ytterligere. Tiltakshaver påstår videre at det vil være en stor fordel for driften av eiendom 169/1 (der grunneier er tiltakshaver) dersom 169/97 blir en boligeiendom med fastboende.

Videre kan det argumenteres for at det ikke er ønskelig å blande forskjellige boligtyper, der man godkjenner plassering av fritids- og eneboliger nær hverandre. Saken kan skape uønsket presedens i dette henseende. Brensholmen området er ikke kjennetegnet av klart definerte hytte- og boligfelt, men heller en blanding av disse bygningstypene. Denne saken anses som et eksempel på dette, der den omsøkte fritidsboligen ligger tett inntil en annen fritidsbolig og samtidig nær flere bolighus.

Andre faktorer som kan tale for bruksendring er at fritidsboligen ligger i umiddelbar nærhet til skole, matbutikk og trafikkert veg.

Etter en helhetlig vurdering er kommunen kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurderingen av kommunens «kan»-skjønn:
Etter kommunens vurdering er det hensiktsmessig å gi dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan i denne saken. Saken er spesiell, og kommunen har lagt vekt på at bygget er plassert i et område hvor det både befinner seg fritidseiendommer og bolighus. Videre er eiendommen en del av tettstedet, med umiddelbar nærhet til skole, butikk og andre fasiliteter til fastboende.

Vurdering av tiltaket generelt samt visuelle kvaliteter:
Tiltakshaver opplyser at bygget er benyttet som bolighus tidligere, bygget ble flyttet av tidligere eier fra en annen tomt til nåværende sted.

Søker legger til grunn at bygget er totalrenovert og at dagens byggtekniskeforskrift (TEK17) er fulgt ifb med bruksendringen. Byggets fasade er ikke endret visuelt sett på noen måte og videre framstår byggets karakter som en enebolig i harmoni med omkringliggende terreng.

Konklusjon
Tillatelse til bruksendring fra fritid- til enebolig med ansvarsrett som selvbygger, gis.

Etter kommunens vurdering er vilkårene oppfylt, og kommunen finner at en dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2 første og andre ledd. Søknad om dispensasjon fra arealformål «LNFR-formål» innvilges.
Tillatelse til bruksendring, gis.

Gebyr:
Gebyr skal betales i samsvar med Gebyrregulativ Byutvikling, som finnes på kommunens hjemmesider.

Beskrivelse med henvisning til gebyrregulativet	Antall	Beløp
3.2 Grunngebyr	1	2 670,-
3.7 Dispensasjon	1	7 910,-
3.3.4 Bruksendring	1	6570,-
3.9 Godkjenning av ansvarsrett for selvbygger	1	670,-
SUM		**17830,-**

Faktura sendes etterskuddsvis til tiltakshaver:

Jan-Tore Mortensen
Austeinvegen 54

Byutvikling
Tromsø kommune

Optimale Consult AS
v/Johannes W. Fagerli
Postboks 2225

9268 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23124/10-SVEBRO 10/2249	Svein Broks **Telefon:** 77 79 05 23	21.05.2010

AUSTEINVEGEN 169/97 - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
GODKJENNING AV TILTAK, FORETAK OG ANSVARSRETT

Type søknad: Ett- trinns søknadsbehandling
Tiltakshaver: Johannes W. Fagerli

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 10/2249.

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 571/10.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

1. Godkjenning av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jfr. § 95, **godkjennes søknad** om oppføring av fritidsbolig på eiendommen 169/97, Austeinvegen, Brensholmen.

Godkjente dokumenter:	Målestokk:	Mottatt dato:	Dok.ref.:
Tegninger	1:100	20.04.2010	29254/10
Situasjonsplan	1:500	20.04.2010	29255/10

2. Godkjenning av foretak. Ansvar og kontroll.

Lokal godkjenning av foretak.
I medhold av pbl §§ 93 b og 98, jfr GOF § 16 gis lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak:

Optimale Consult AS v/Johannes W. Fagerli, TROMSØ, for ansvarsområder: SØK, PRO, KPR, UTF og KUT for det byggetekniske og grunnarbeid samt UTF og KUT for plassering/beliggenhetskontroll.

3. Generelle bestemmelser.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvarlig foretak skal forestå plassering av tiltaket i marken (utstikking) og kontroll, jfr SAK § 25. Dersom godkjent høyde eller plassering senere ønskes endret, må det søkes med redegjørelse som viser nye kotehøyder og terrenglinjer.

Ansvarlig søker må sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jfr SAK § 34.

Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, jfr pbl § 97, SAK § 35.

Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jfr pbl § 99, SAK § 34.

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

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

Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

BESKRIVELSE OG VURDERING

Saksdokumenter

Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt dato:
Austeinvegen 169/97 - oppføring av fritidsbolig	20.04.2010

Aktuelle plandokumenter:	Datert
Reguleringsplan L12-0504	24.06.1982

Saksopplysninger:

Formål og beliggenhet

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig, på to plan - eiendommen 169/97, Austeinvegen, Brensholmen. Eiendommen ble godkjent fradelt til hytteformål i 1996. Denne har en størrelse på 740 m².

Fritidsboligen har et ytre mål (største lengde/bredde) på 10.8 x 9.0 meter pluss veranda. Bygningen plasseres innenfor bestemmelser i plan- og bygningslovens § 70. Møne og gesimshøyde er også innenfor nevnte paragraf. Rettigheter i forbindelse med veg, parkering, vann og avløp er sikret gjennom tidligere delingssak (tinglyst erklæring).

Plansituasjon

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Brensholmen, og i et område avsatt til landbruksformål.

Nabomerknader

En av naboene har etterlyst avløpsordning. Ut over dette foreligger det ingen nabomerknader.

Sektormyndigheter

En har ikke sett nødvendigheten med å forelegge søknaden sektormyndigheter, da disse har vært hørt i godkjent delingssak.

Byutviklingssjefens vurdering

Angående nabomerknad skal, i følge søker, fritidsboligen i denne omgang ikke ha innlagt vann, og det er da heller ikke krav/nødvendig med avløp. Søker har vært i kontakt med kommunens VA-kontor som kan opplyse at det planlegges å etablere kommunalt avløpsnett i dette området. Søker avventer denne situasjonen. Byutvilingssjefen anser med dette at nabomerknaden er ivaretatt.

En har ingen innvendinger til selve bygget, herunder plassering på tomten. Dispensasjon for arealbruk er gitt i tidligere delingssak, B.instr.sak 107/96, datert 03.09.1996.

Byutviklingssjefen vil kunne tilrå søknaden.

Underretning til:
- Jan-Tore Mortensen, Austeinveien 53, 9118 BRENSHOLMEN

Vedlegg: klageadgang

Byutvikling
Tromsø kommune

Optimale Consult AS
v/Johannes W. Fagerli
Postboks 2225

9268 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	16696/11-SVEBRO	Svein Broks	06.04.2011
	Sak nr.: 10/2249	**Telefon:** 77 79 05 23	

AUSTEINVEGEN, 169/97 - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG
ENDRING AV TILLATELSE

Tiltakshaver: Johannes W. Fagerli

Vedtaksnummer: 539/11. I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 **godkjennes søknad om endring** av tillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 169/97.

Godkjenning av tiltak er tidligere gitt i vedtaksnummer 571/10.

Godkjente dokumenter	Dokumentreferanse
Tegninger	20685-20686-20691-25550/11

Det forutsettes at plassering av fritidsboligen skjer innefor avsatt område i h.h.t. vedtak 571/10 (dok. referanse 29255/10).

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.

Mette Mohåg
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 sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Det vises til pbl § 21-10, jf SAK10 § 8-1.

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

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt dato:
Austeinvegen 169/97 - oppføring av fritidsbolig	20.04.2010
Endring av tillatelse	07.03.2011

Saksopplysninger:

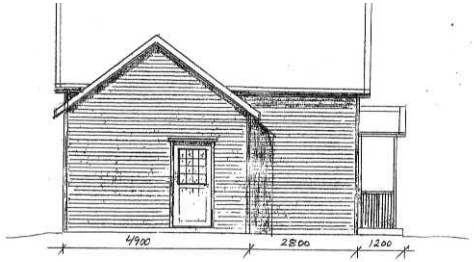
Søknaden gjelder endring av tidligere godkjent søknad for oppføring av fritidsbolig - eiendommen 169/97, Austeinvegen, Brensholmen.

Endring innebærer redusering av grunnflate med ca. 30 m². Videre, vil takvinkel justeres fra 34 grader til 48 grader. Sistnevnte medfører en økning av mønehøyde på 1.0 meter, til 7.05 meter. Det gjøres også en god del bygningsmessige endringer både ute og innvendig.

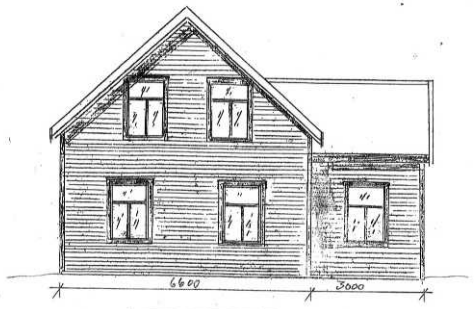
Byutviklingssjefens vurdering

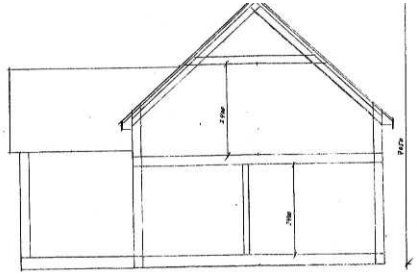
Byutviklingssjefen vil ut fra en totalvurdering kunne akseptere omsøkt endring, selv om denne kan synes å være omfattende i forhold til utgangspunktet. I vurdering har en også vektlagt at det ikke foreligger nabomerknader.

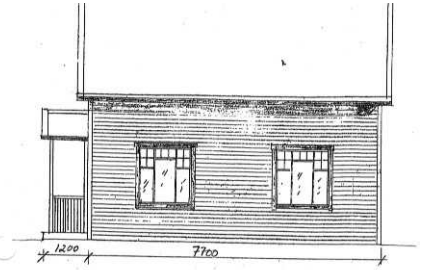
Eiendommen ble godkjent fradelt til hytteformål i 1996. Denne har en størrelse på 740 m². Dispensasjon for arealbruk er gitt i tidligere delingssak, B.instr.sak 107/96, datert 03.09.1996.



Fasade nordøst





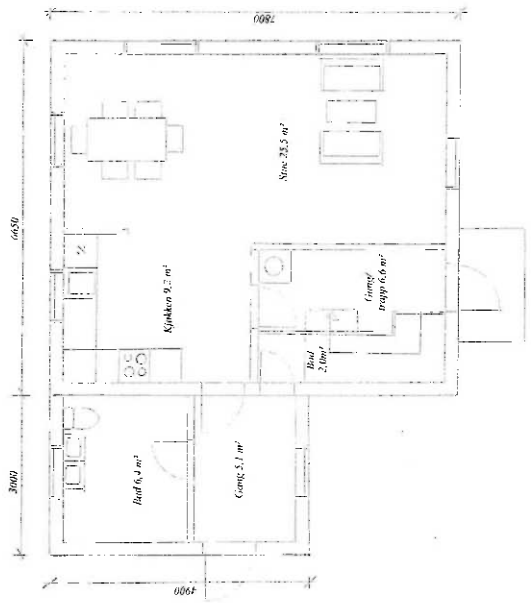


Fasade sørvest

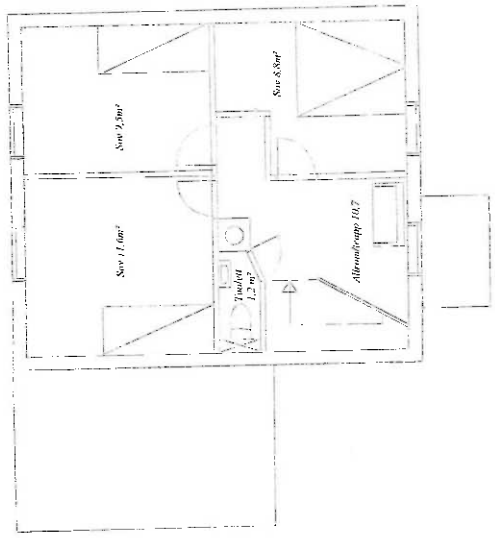


F-2

Målestokk 1:50
1:100



Målestokk 1:50
1:100



Tromsø kommune

Jan-Tore Mortensen
Austeinvegen 53
9118 BRENSHOLMEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	21/00026-2	Rune Dreyer-Olsen +47 99495310	26.05.2021

169/97 Austeinvegen 24 - Ferdigmelding - Etablering av nytt avløpsrenseanlegg – Godkjent avløpsanlegg for eiendommen

Vann og avløp har mottatt tilfredsstillende dokumentasjon på at avløpsrenseanlegget er etablert i henhold til gitte utslippstillatelse datert 18.06.2019.

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

Generelle opplysninger

Kommunen er forurensningsmyndighet og fører tilsyn med at bestemmelsene og vedtak fattet i medhold av forurensningsforskriften kapittel 12 følges.

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

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

Den som har fått utslippstillatelse er ansvarlig for at avløpsrenseanlegget vedlikeholdes og driftes slik at utslippet til enhver tid er i samsvar med kravene i gjeldendende forskrifter

Med vennlig hilsen

Rune Dreyer-Olsen
Avd Ingeniør
Seksjon for vann og avløp, Kundeservice

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til: INGEBRIGTSEN EINAR

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Guro Tjosaas Mortensen
Adresse: Austeinveien 24
Postnr.: 9118 Poststed: Brensholmen
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: Ref.nr.:

Doknr: 1310688 Tinglyst: 20.10.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5401	Tromsø	169	97			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 2 200 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 2 200 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
111168[redacted]	Jan-Tore Mortensen	100%

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
150696[redacted]	Guro Tjosaas Mortensen	☒ Ja ☐ Nei	62%
130596[redacted]	Sander Løvik	☒ Ja ☐ Nei	38%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er rett til å benytte vei og parkeringsplass som er anlagt over 169/1 mot at disse vedlikeholdes av 169/97. Det gies rett til å bygge nærmere tomtegrense mot nord til 169/1 enn 4 m.

Dato: 16/10-21 Utstederens underskrift: Jan-Tore Mortensen

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [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 overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
16/10-21	Brensholmen

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Jan-Tore Mortensen	JAN-TORE MORTENSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
16/10-21	Sandra Elise Tjosaas	SANDRA ELISE TJOSAAS

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Cato Landsvik	Cato Landsvik
Adresse Salsarlia 91	5253 Sandsli
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
Kirsti Ekaas Sandven	KIRSTI EKAAS SANDVEN
Adresse 5610 ØYSTESE.	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1310688/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 13:20

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ 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 hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	**Gjenta med blokkbokstaver**

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) 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, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
16/10-21	Jan-Tore Mortensen

TINGLYST
19 DES. 1997
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 16684

ERKLÆRING

Navn	Fødselsnummer / foretaksnummer
Hermon Signvald Mortensen	**010640** [redacted]

avgir i anledning bygge- /delingssak

Saksreferanse	Vedtaksdato.
B.instr.sak **107/96**	**03.09.1996**

følgende erklæring:

Rett for eiendommen , gnr. 169, bnr. 97 til atkomst, biloppstillingsplass, samt legging og vedlikehold av vann - og avløpsledning over eiendommen gnr. 169, bnr. 1.

TINGLYSING.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på

Gnr.	Bnr.
169	**1**

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

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Underskrift
Brunkelvmyr	10/12-97	Hermon Mortensen

Doknr: 16684 Tinglyst: 19.12.1997 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

V

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/16684/97
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 13:18

Returneres til:

Hermon Mortensen
9118 Brensholmen.

TINGLYST
26 OKT. 1998
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 12177

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1902	Tromsø	169	97			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festerretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 3.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 3.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
01.06.40[redacted]	Hermon Mortensen	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
02.03.73[redacted]	Sylvi Mortensen	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 12177 Tinglyst: 26.10.1998 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren av 169/97 skal sette gjerde runt parsellen når den blir bebygd. De som benytter 169/97, bør være klar-over og vise hensyn til at hovedbruket driver med husdyr.

Vedtatt: Jan-Tore Mortensen

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Brensholmen 14/10-98

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hermon Mortensen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet 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: Hanna Larsen
Adresse: 9118 Brensholmen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Bjørnar Evensen
Adresse: 9118 Brensholmen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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 ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet 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

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) 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, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vedtekter for Brensholmen Sommarøy Vannverk SA

§ 1. Foretaksnavn

Brensholmen Sommarøy Vannverk SA, heretter kalt vannverket, ble etablert i 1957 som et andelslag for bygdene Brensholmen, Sommarøy og Hillesøy. Vannverket omdannes ved vedtak av disse vedtektene til samvirkeforetak (SA). Endring i organisasjonsform registreres i Brønnøysund registrene.

§ 2. Forretningssted

Vannverket har sitt forretningskontor i Tromsø Kommune, og adresse der styreleder til enhver tid bor.

§ 3. Virksomhet og formål.

Vannverkets formål og virksomhet er å skaffe abonnentene vann med en kvalitet som tilfredsstiller drikkevannsforskriftenes krav. Herunder også å forestå nødvendig bygging og drift av ledningsnett og bygninger, på en slik måte at leveringssikkerhet og kapasitet sikres på best mulig måte.

Abonnenter kan være både personer og bedrifter.

Vannverkets forsyningsområde er området Brensholmen, Sommarøy og Hillesøy.

Vannverket kan selge vann til ikke medlemmer, f.eks anleggsvirksomhet i eller utenfor forsyningsområdet.

Brensholmen Sommarøy Vannverk SA drives etter non-profit prinsippet med allmennyttig formål som basis.

§ 4. Medlemskap

Som medlemmer opptas alle i forsyningsområdet som nevnt i § 3, og som kan tilknyttes ledningsnettet uten uforholdsmessig store utgifter for vannverket. De som ønsker å bli medlem, tegner seg hos styret etter de til enhver tid gjeldende regler. Medlemmene godkjenner ved innmelding vedtektene for vannverket og vedtak som er eller blir gjort av årsmøtet eller styret på lovlig måte.

Medlemskapet inntrer fra det tidspunkt andelsinnskudd er innbetalt på vannverkets bankkonto.

§ 4.1 Andelsinnskudd

Hvert medlem skal betale kr 1 000 i andelsinnskudd pr eiendom. Medlem kan ha flere boenheter på eiendommen innenfor samme andelsinnskudd. Har medlemmet flere

eiendommer betales andelsinnskudd for hver bebygd eiendom som er tilknyttet vannverket.

Styret kan bestemme at det ved større næringsbygg eller hus med mange boenheter skal innbetales ytterligere andelsinnskudd, slik at dette står i forhold til øvrige medlemmer.

Medlemmer som var Andelseiere før omgjørelse til SA, får andelene omgjort til andelsinnskudd.

Andelsinnskuddet skal ikke forrentes og medlemmer som flytter, selger eiendom eller på annen måte utmeldes har ikke krav på utbetaling av sitt andelsinnskudd.
Andelene kan ikke omsettes, pantsettes eller på annen måte tas utlegg i.

Det føres medlemsregister med navn, foretaksnummer, samt eiendomsadresse, fakturaadresse, kontaktinformasjon som mail og telefon.

Andelsinnskuddet overføres fritt til ektefeller/samboere, i den grad innskuddet står oppført på kun den ene, ved samlivsbrudd eller dødsfall. Øvrige endring i medlemsregistret som følge av salg eller overførsel av eiendom og dertilhørende navneendringer på fakturamottaker skal medføre ny innbetaling av andelsinnskudd. Andelen følger dermed ikke eiendommen.

Medlemmenes innskudd og betalte gebyrer/avgifter forblir i vannverket selv om abonnenten fraflytter eiendommen/seksjonen som bidraget er knyttet til, melder seg ut av selskapet, eller selskapet blir oppløst.

§ 4.2 Vann -gebyr/-avgifter.

Vannavgiften er betaling for vannforsyningstjenesten som vannverket skal yte ovenfor abonnentene. Alle aktuelle gebyrer og avgifter som betaling for tjenester er regulert av disse vedtektene. Beløpene bestemmes av årsmøte. Avgiftene er differensiert etter brukerkategorier (næringsenhet, boenhet, andre enheter). Alle medlemmer/abonnementer i samme kategori betaler samme gebyr. f.eks hytter og fritidshus betaler samme avgift som fastboende, dette selv om de benyttes kun i deler av året.

Vannavgifter for boenheter er fast pr år, mens næringsenheter betaler fast avgift og avgift etter målt forbruk. Styret har mulighet til å plassere abonnentene i den ene eller den andre kategorien også basert på forventet vannforbruk.

§4.2.1 Definisjon av brukerkategorier.

Næringsenhet;
Omfatter næringseiendommer (industri, transportbedrifter og næringsvirksomhet)
Boenhet;
Omfatter enebolig, leilighet, hytte/fritidseiendom. Det samme gjelder der hybel og leilighet i en enebolig er innredet med sikte på utleie til annen husstand.
Andre enheter;
Omfatter offentlig virksomhet, institusjoner, skoler med mer. Hvor disse enhetene er flermannsboliger, følger gebyrbestemmelsene knyttet til boenheter.

§ 4.2.2 Øvrige avgifter

Purregebyr
Medlemmer som ikke betaler ved forfall skal ilegges purregebyr. Vannverket kan iverksette stenging etter 3 purringer uten rettslig saksgang.

Åpningsgebyr;
Har vannet fra vannverkets side vært avstengt for at abonnenten ikke skulle betale vannavgift eller unnlatt å betale så tilkommer det et åpningsgebyr som skal være betalt sammen med eventuelt øvrig restanse FØR åpning iverksettes.

Tilkoblingsavgift;
Det faktureres ikke for tilkobling utover andel. Tilkobling også med anboring på vannverkets ledning er abonnentens kostnad og skal utføres at kvalifiserte rørlegger. Vannverkets skal holdes oppdatert om slik påkobling ved at oppsynsmenn får beskjed i forkant av påkobling.

Anleggsbidrag
Abonnementer som ønsker vann og som ligger langt unna vannverkets ledning, kan måtte ta kostnaden selv eller bidra med anleggsbidrag i den grad vannverket får uforholdsmessig store kostnader med å fremskaffe vann. Dette vil styret avgjøre basert på søknad.

§ 5. Anvendelse av årsoverskudd

Eventuelt overskudd på driftsregnskapet etter at renter på gjeld, tilsyn, vedlikehold og øvrige kostnader er betalt tillegges vannverkets egenkapital.

Medlemskap og andeler i vannverket gir ikke rett til utdeling av overskudd. Vannverket skal ikke gå med overskudd over tid, men sikre forsvarlig drift og fremtidige investeringer etter selvkostprinsippet, jmf §3. Ev. Overskudd utover vannverkets behov betales ned ved reduksjon av årsgebyrene.

§ 5.1 Revisor

Vannverket benytter ekstern regnskapsfører for utarbeidelse av årsregnskap og skattemeldinger, samt forestå sjekk av regnskapsføringen.

§ 6 Styre og daglig leder.

Vannverket ledes av et styre med 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
Varamedlemmene velges i rekkefølge, dvs. 1 og 2. varamedlem. Varamedlemmer innkalles til alle styremøter.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år, dvs halve styret med varamedlemmer er på valg hvert år.

Til styret kan kun velges medlemmer av vannverket, eller som via sine næringseiendommer er å betrakte som medlemmer.

Styreleder velges av årsmøte for 1 år

Daglig leder av vannverket er styrets formann. Styrets formann har nødvendige fullmakter for daglig drift, for øvrig forpliktes vannverket av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 7 Valgkomite

Valgkomite velges av årsmøte og består av 2 til 3 medlemmer,

Valgkomite fremmer forslag til nye styremedlemmer og bør hensyn ta at styresammensetningen

1. Representerer bygdene i forsyningsområdet.
2. Representerer begge kjønn.

Valgkomite fremlegger for årsmøte hvert år forslag til;

1. styre og varamedlemmer.
2. styreleder/daglig leder hvert år.

Nye medlemmer inntrer umiddelbart etter årsmøte.

§ 8 Årsmøte

1. Ordinært årsmøte
Årsmøtet er vannverkets øverste myndighet.
Årsmøtet bør avholdes innen utgangen av mai måned.

Til årsmøte foreligger saksliste for årsmøte, styres årsberetning og regnskap. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøte må være sendt til styret senest 1 uke før årsmøtet.

Styreleder eller den styret har utpekt, åpner årsmøtet.

2. Saksliste til årsmøte;
På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles som et minimum:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, protokollfører og 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
3. Styrets årsberetning
4. Årsregnskap med noter
5. Fastsettelse av gebyrer for inneværende år.
6. Fastsettelse av godtgjørelser.
7. Innkomne forslag med styrets forslag til vedtak.
8. Valg

TM MH

Vedtak i årsmøte fattes med flertallet av avgitte stemmer i møtet, så sant ikke annet er fastsatt i loven.

2.1 Møte – og stemmerett.
Alle medlemmer har rett til å møte på årsmøte, men kan la seg representere med fullmektig etter eget valg. Hver fullmektig kan kun representere 2 medlemmer og fullmektig skal selv være medlem. Fullmektig må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Hvert medlem har en -1- stemme* på årsmøte, i tillegg kan vedkommende stemme som fullmektig for 2 andre medlemmer. Dersom vedkommende står til restanse med betaling av avgifter kan vedkommende miste sin stemmerett.

*Næringsenheter med flere andeler basert på sin samhandel med vannverket har stemmerett for alle sine andeler.

Andelseiere har anledning til å la seg representere ved skriftlig fullmakt i ordinært årsmøte. Bare andelseiere kan være fullmektiger. Bedrifter representeres av daglig leder eller etter fullmakt fra bedriftens ledelse.

Beslutninger om vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer etter samvirkeloven §54 (2) fattes med 4/5 flertall av de avgitte stemmene.

3. Ekstraordinært årsmøte
Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte eller når minst 1/10 av medlemmene krever dette skriftlig.

Ekstraordinært årsmøte behandler KUN de saker som er varslet i innkallingen.

§ 9. Oppløsning av foretaket og ev. fordeling av nettoformuen.

Forslag om oppløsning av foretaket må være fremsatt av styret eller minst 1/3 av medlemmene.

Etter at forslaget er behandlet av styret, kan vedtak om oppløsning gjøres av årsmøte med 4/5 flertall. Dersom ikke 2/3 av medlemmene er representert på møtet, skal saken behandles på nytt i et senere møte, ev. ekstra ordinært årsmøte. Gyldig oppløsning kan da fattes selv om ikke 2/3 av samtlige medlemmer er tilstede, dog med må 4/5 av de fremmøtte stemme for forslaget.

Ved stemmegiving om oppløsning er det ikke mulig å bruke fullmakter, bortsett fra bedrifter som enten representeres med daglig leder eller etter fullmakt.

Ved oppløsning av foretaket blir overskytende kapital etter at foretakets forpliktelser er dekket overført til allmennyttige formål i forsyningsområde.

TM MH

Når foretaket er besluttet oppløst, skal årsmøte velge et avviklingsstyre som trer inn i stedet for styret og daglig leder og som avvikler foretaket i samsvar med avviklingsreglene i loven.

§10 Diverse bestemmelser

§10.1 Ansvar for hovedledninger

Vannverket er ansvarlig for alle hovedledningene. Som hovedledning regnes alle ledninger som er lagt av vannverket eller overtatt av vannverket for drift og vedlikehold. Normalt ledninger med dimensjoner fra 50 mm og opp.

§ 10.2 Ansvar for stikkledninger

Stikkledninger regnes fra tilkoblingspunkt på hovedledning og bekostes og vedlikeholdes av abonnenten. Utførelse av disse ledningene skal følge de tekniske krav som styret stiller. Ved fare for tilbakeslag kan styre bestemme at det skal påmonteres tilbakeslagsventiler.

§ 10.3 Feil/mangler ved abonnents vannforsyning

Dersom det foreligger berettiget indikasjon på feil/mangler ved en abonnents vannforsyningsanlegg som kan føre til skade på selskapets drift eller eiendom, skal dette påbys rettet. Blir ikke feil/mangler rettet innen den av styret fastsatte frist, vil arbeidet bli utført av vannverket for abonnentens regning, eller vannet avstengt inntil skade er utbedret.

Styrets rett til innskrenkninger/stenging av vannforbruket

Styret kan til enkelte tider om nødvendig påby innskrenkninger i vannforbruket. Vanntilførselen kan uten ansvar for vannverket stenges helt ved brudd, reparasjoner eller vedlikehold av forsyningsnettet. Abonnenten(e) skal om mulig varsles. Innskrenkninger av vanntilførsel, kortere avbrudd eller variasjon i vannkvalitet gir ikke grunnlag for reduksjon i vannavgifter.

§ 10.4 Vannkvalitet og trykk

For vannkvalitet gjelder drikkevannsforskriftens bestemmelser som minimumskrav. Selskapet kan med Mattilsynets godkjennelse, for en avgrenset periode avvike fra drikkevannsforskriftens krav til drikkevann, dersom kravene ikke kan oppfylles før utbygging av vannbehandlingsanlegg eller lignende er gjennomført. Vannverket skal informere abonnentene om slike avvik fra drikkevannsforskriftenes krav til vannkvalitet.

Vannverket skal tilstrebe et normalt driftstrykk på hele hovedledningsnettet.

§ 10.5 Videredistribusjon/salg av vann

Uten innhentet samtykke fra styret, må det ikke tas, bortledes eller selges vann fra eiendom som er tilknyttet vannverkets nett.

Næringseiendommer som betaler etter forbruk, kan dog i egen regning selge vann til besøkende båter eller andre som oppholder seg midlertidig i forsyningsområdet. Slikt salg skal da skje av vann som går over vannmåler til gjeldende næringseiendom.

§ 10.6 Restriksjoner på bygge- og anleggsvirksomhet i nærheten av vannverkets anlegg.

Vannledninger eid av vannverket skal ikke overbygges, beplantes eller overfylles.

Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for drift og vedlikehold av vannledninger eid av selskapet.

Styret kan gi samtykke til unntak fra denne bestemmelsen basert på skriftlig søknad og der søker sikrer drift og vedlikehold for vannverkets vannledning i form av anlegg av varerør, kulverter eller tilsvarende. Abonnenten dekker selv slike kostnader.

§ 10.7 Ansvarsbegrensning.

Vannverket er uten ansvar for ulemper eller skader hos abonnenten (herunder leieboer og lignende) eller på vannanlegg eller sanitærinstallasjoner som skyldes svikt i vanntilførsel, med mindre svikten skyldes forsettlig eller uaktsomhet fra vannverkets side.

§ 10.8 Vannledning på annens eiendom

Vannverket kan kostnadsfritt legge hovedledning over andres eiendom i forsyningsområdet. Slik graving skal gjøres på mest mulig skånsom måte som skaper minst mulig ulemper. Etter graving skal området settes mest mulig tilbake til opprinnelig stand, for eksempel ved tilsåing eller asfaltering.

Enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17. Okt. 2012
Revidert 22.06.2025

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-169/97/0

Bruksnavn		Beregnet areal	740.1
Etablert dato	19.12.1997	Historisk oppgitt areal	740.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GURO TJOSAAS MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	19.12.1997		M028145	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	01.12.1997	740.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300138137	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
301097052	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 300138137: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	141.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	141.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.05.2010	26.05.2010
IG - Igangsettingstillatelse	19.10.2010	19.10.2010
TB - Tatt i bruk	01.04.2015	13.04.2015
EB - Endre bygningsdata	03.09.2021	03.09.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	141.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 301097052: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	58.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	58.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	31.08.2022	31.08.2022

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	58.0	58.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Austeinvegen	24		9118 BRENSHOLMEN

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.3.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 169 / 97 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0252	Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen	Kommunedelplan	26.09.2018	L	LNRF - tiltak for stedbunden næring

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0505	Forenklet Sommarøy-Hillesøy-Brensholmen	Eldre reguleringsplan	24.06.1982		Landbruksområde

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Detaljeringssone	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_48	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Angitt hensynssone	Hensyn landbruk	H510_30	0252
Angitt hensynssone	Hensyn landskap	H550_7	0252

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.3.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

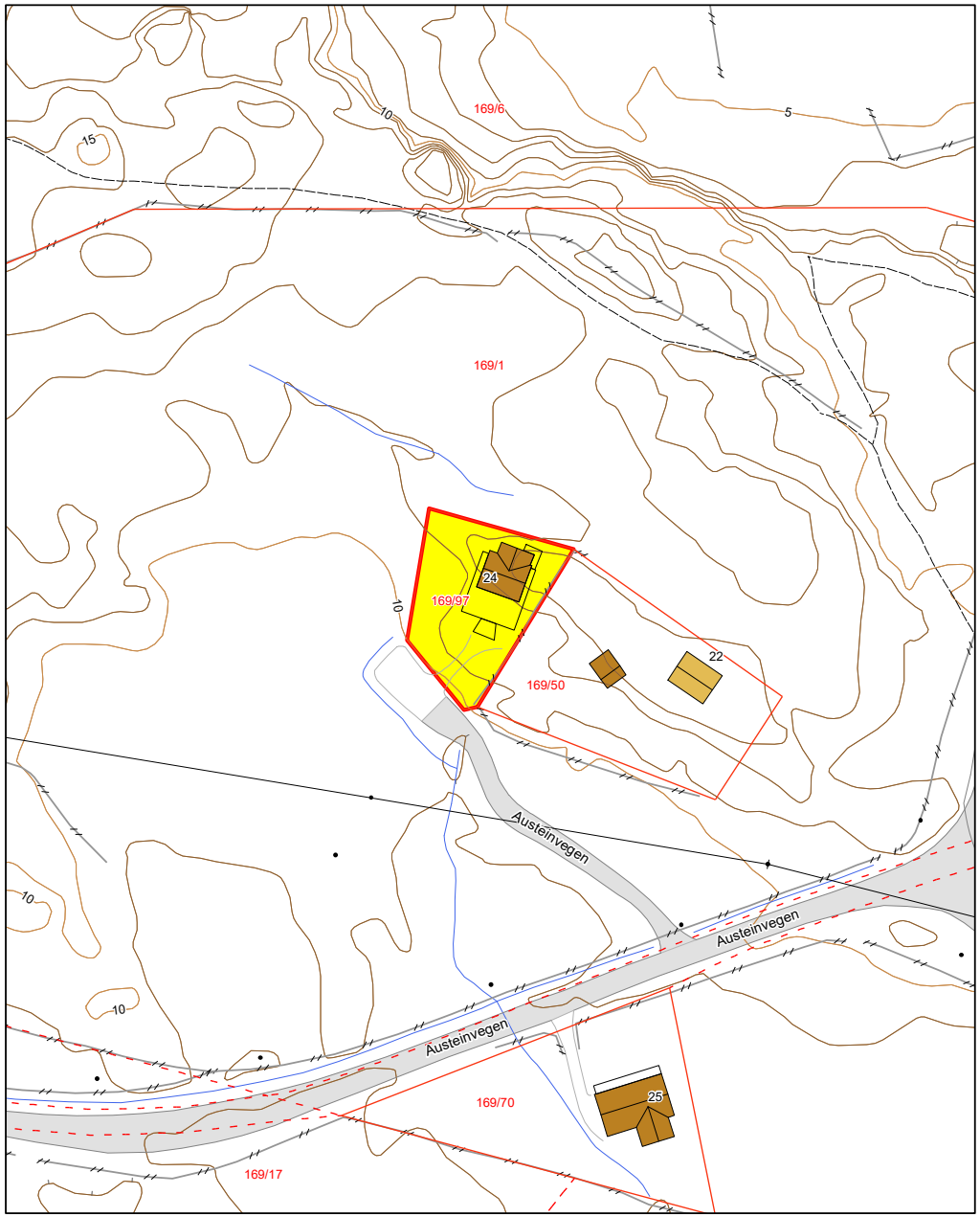
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/97/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 740 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-13

N



Matrikkelkart

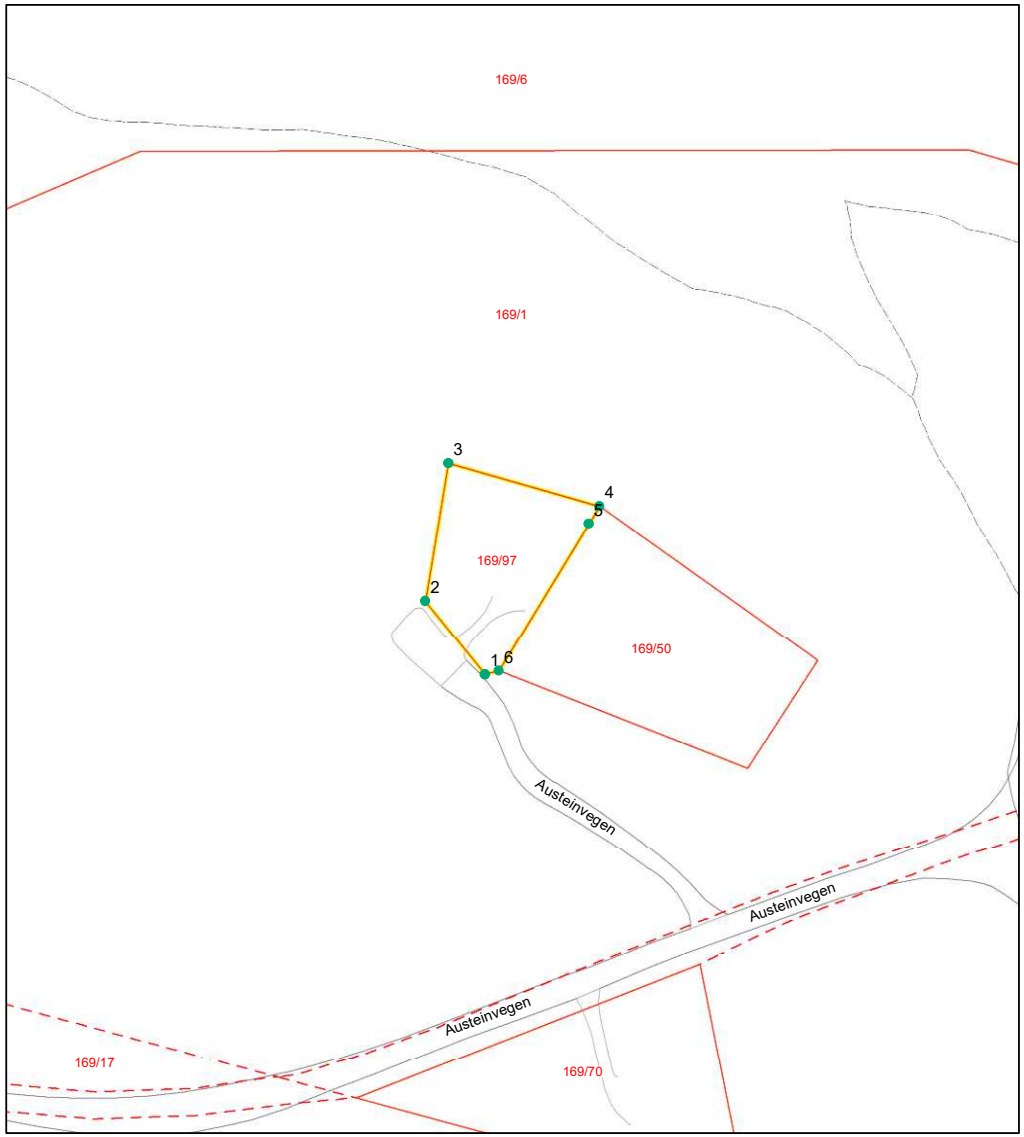
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/97/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 740 m² Dato: 2026-03-13

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7724137.49	618125.6	Jord	17.68	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7724151.18	618114.42	Jord	26.13	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7724176.95	618118.72	Jord	29.49	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7724168.93	618147.1	Fjell	3.91	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7724165.6	618145.05	Fjell	32.17	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7724138.16	618128.25	Fjell	2.73	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

Reguleringsplan

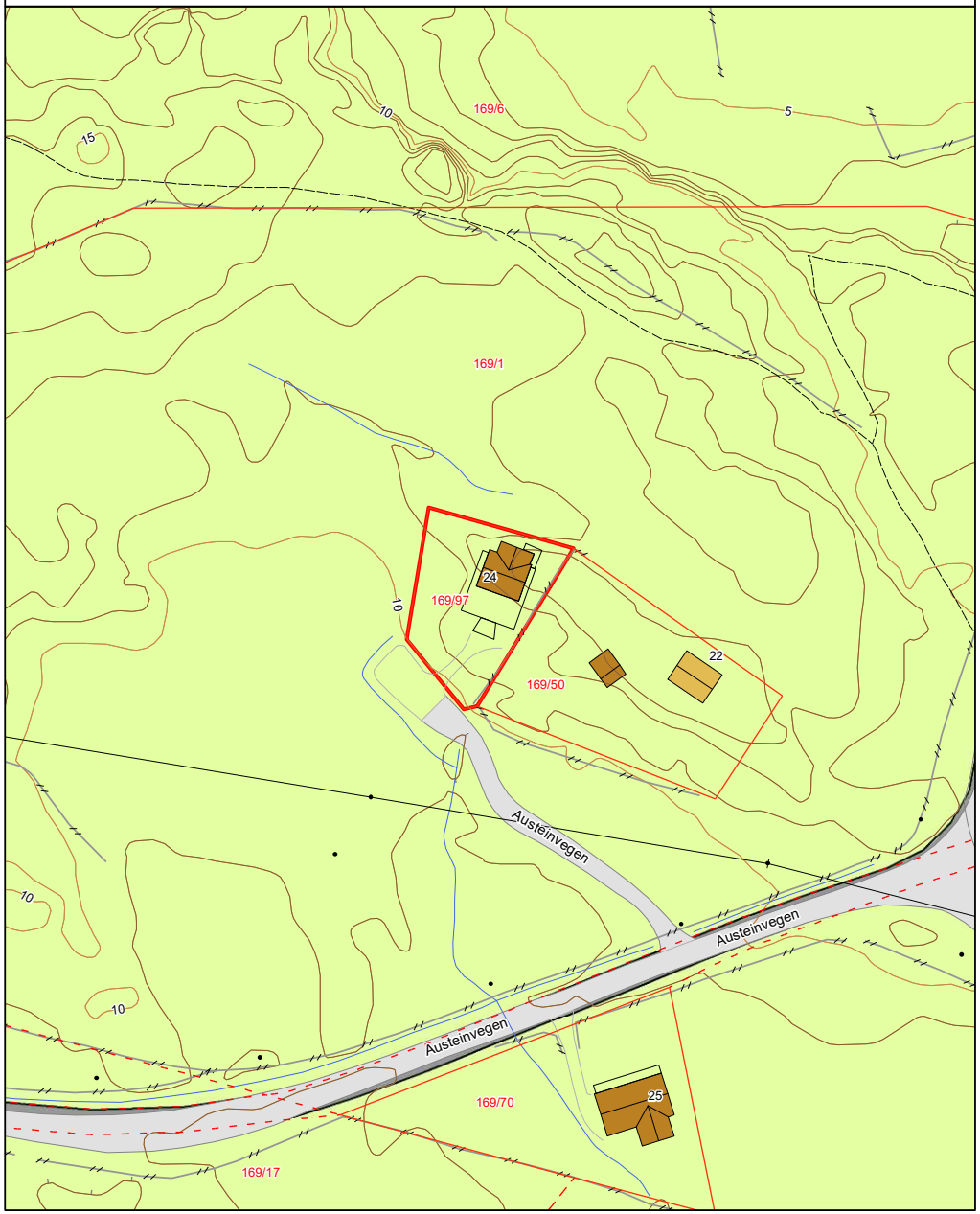
Adresse: Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/97/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0505
Ikrafttredelsesdato: 24.6.1982

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Formålgrense
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Kjørevei

Grunnkart

Adresse: Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/97/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 740 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommunedelplan

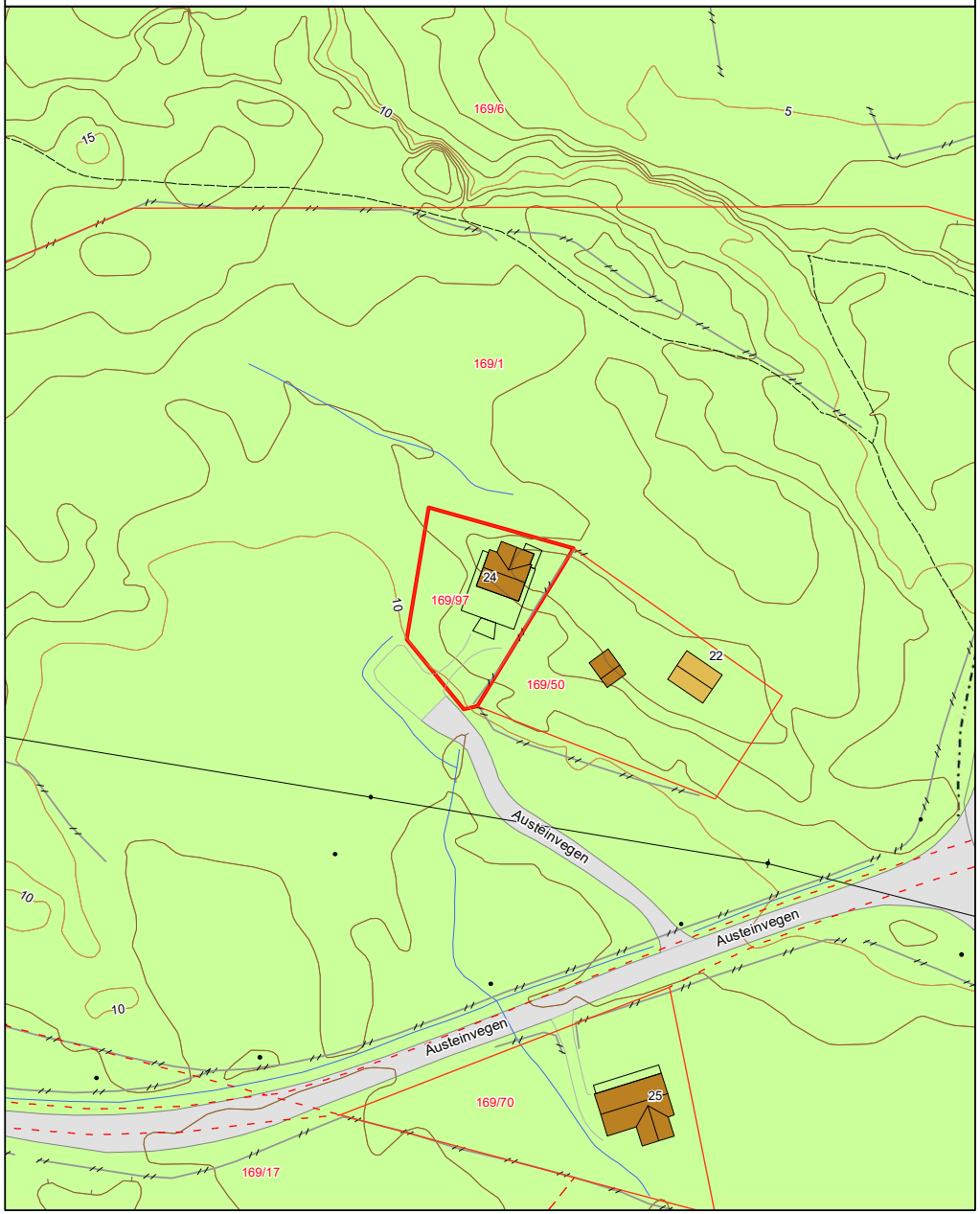
Adresse: Austeinvegen 24, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/97/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0252
Ikrafttredelsesdato: 26.9.2018

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- TiltakFlate

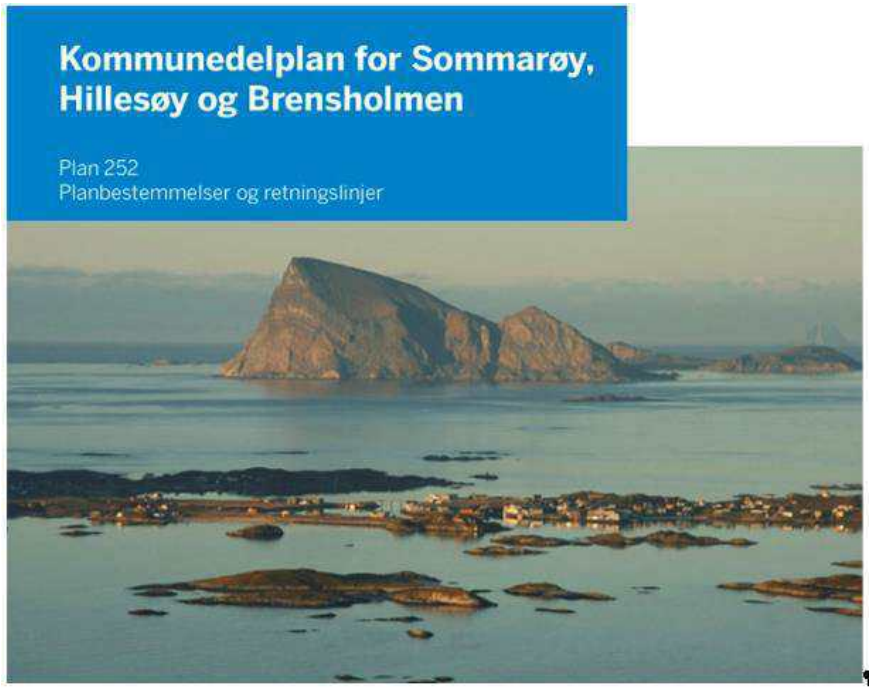
Bygningsflater

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Hensynssonegrense
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- Kp Område

Tromsø kommune
Byutvikling



15.05.2018

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

KOMMUNEDELPLAN FOR SOMMARØY, HILLESØY OG BRENSHOLMEN – PLAN 252
PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato for høringsutgave 2 gang……..…….17.03.2017
Dato for siste revisjon etter offentlig ettersyn…….15.05.2018
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning……26.09.2018

I
Rettsvirkning i kommunedelplan

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-6 gjelder disse bestemmelsene for området vist på plankartet.

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 1-6 og 20-1. Det gis ikke tillatelse til tiltak som er i strid med planens arealformål og bestemmelser. Plankart med bestemmelser er juridisk bindende.

Planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrensa med kommunedelplangrense. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

Om annet ikke er bestemt gjelder kommunedelplan, plan 0252 foran gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er vedtatt før kommunedelplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Plan nummer	Reguleringsplan	Vedtaks-dato	Reguleringsplaner som berøres av endringer i kommunedelplan
0505	Forenklet Sommarøy – Hillesøy – Brensholmen	24.06.1982	Kommunedelplan 0252 gjelder foran. Planen gjelder med unntak av: formålsendringer knytta til bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur, sjø og vassdrag, forsvar og hensynssoner.
0506	Sommarøy og deler av Hillesøy	24.03.1976	Kommunedelplan 0252 gjelder foran. Planen gjelder med unntak av: formålsendringer knytta til bebyggelse, samferdsel, forsvar og hensynssoner
0628	Reguleringsendring 189/108, Sommarøy	16.12.1976	Planen gjelder uten endringer.
0652	Reguleringsplan for Prestvika, Sommarøy	09.05.1978	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0692	Hovedvegtrase`, Sommarøy	24.08.1979	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0724	Baptistkirka, Sommarøy	09.02.1981	Planen gjelder uten endringer.
0809	Reguleringsendring for del av eiendommen 189/1,14, 26, Sommarøy.	09.06.1982	Planen gjelder uten endringer.
0863	Reguleringsplan for del av eiendommene 189/10, 51 og 86, Sommarøy.	24.03.1983	Planen gjelder uten endringer.
0868	Hytteområde på 170/5, 38, 40, og 41, Brensholmen.	03.06.1983	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.

0887	Boligfelt på 170/6 og 13, Brensholmen.	25.03.1987	Planen gjelder uten endringer.
0892	Hyttetomt på 169/9, Brensholmen	09.02.1984	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550
0896	Endring av vegtrase - Sommarøy	24.08.1984	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0917	Regulering av 6 boligtomter på 189/4 og 10, Sommarøy	26.06.1985	Planen gjelder uten endringer.
0964	Regulering for del av eiendommen 189/11 og 27, Sommarøy	21.01.1987	Planen gjelder uten endringer.
0982	Hillesøy nord	22.06.1988	Planen gjelder med unntak av: endring knytta til hensynssoner H570, H730 og H550
0989	Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av eiendommen 189/12, Sommarøy	21.01.1987	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550. Noe utvidet byggeområde.
1118	Eldresenter på Brensholmen	18.12.1991	Planen gjelder med unntak av: hensynssone H730.
1226	Reguleringsplan for deler av Sommarøy fylling	25.03.1992/ 29.04.2005	Planen gjelder uten endringer.
1262	Sommarøy havn	26.05.2005	Planen gjelder med unntak av: formålsendring av friluftsområdene SP3 og SP4 til næringsformål. Merket N1 i KDP 252.
1289	Sjøområde ved Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen	11.12.1996	Planen gjelder med unntak av: formålsendring knytta til farled og akvakulturanlegg.
1335	Boligtomter på eiendommene 189/63 og 189/64, Sommarøy	28.01.1998	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
1442	Hotell/bryggehus på Skipsholmen, Hillesøy (Sommarøy Arctic H).	26.04.2000	Planen gjelder uten endringer.
1449	Fergekai på Brensholmen	24.02.1999	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landbruk H510.
1478	Prestvika, Sommarøy	25.06.2003	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H 550.
1679	Hyttefelt på 168/1 og 7, Brensholmen	23.06.2010	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H 550.
1693	Detaljreguleringsplan for utvidelse av hotellområdet på Hillesøy	29.02.2012	Planen gjelder uten endringer.
1873	Detaljregulering for Sommarøy hyttefelt	20.06.2018	Planen gjelder uten endringer.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-7 er området avsatt til følgende arealformål.

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
1.1 Boligbebyggelse
1.2 Næringsbebyggelse
1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

2. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
2.1 Gang- og sykkelveg
2.2 Parkering
2.3 Havn

3. **GRØNNSTRUKTUR**
3.1 Grønnstruktur

4. **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**
4.1 LNFR

5. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
5.1 Farled
5.2 Ferdsel
5.3 Fiske
5.4 Akvakulturanlegg
5.5 Friluftsområde i sjø

6. FORSVARET
6.1 Forsvarsanlegg

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 a), c) og d) er det fastsatt følgende hensynssoner. Bestemmelsesområder i medhold av plan- og bygningslovens § 11-10.1 og § 11-11.2 og3, til arealformål etter §11-7,3,5 og 6.

1. **HENSYNSSONER**
1.1 Sikrings-, støy- og faresone
1.2 Sone med angitte særlige hensyn
1.3 Båndleggingssone
1.4 Bestemmelsesområder

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 gis følgende generelle bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer (ikke juridisk bindende)
Plankrav For areal - som på plankartet er avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) - tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, hvis ikke bestemmelser til det spesifikke området sier noe annet.	
Krav til tekniske planer Traseer for teknisk infrastruktur skal vises på reguleringsplankart. Utbygging av teknisk infrastruktur, som veg og vann og avløp innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. Rammeplan for vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg skal inngå i alle reguleringsplaner. Rammeplanen skal beskrive prinsippløsninger for området og deres sammenheng med overordna hovedsystem for vannforsynings-, avløps- og overvannssystemer (VAO) inklusive flomveger. I reguleringsplan fastsettes utbyggingsrekkefølge for teknisk infrastruktur. Der det ikke kan leveres slukkevann fra vannledningsnett i samsvar med teknisk forskrift, skal alternativ løsning fastlegges i reguleringsbestemmelsene. I plan- og byggesaker skal det redegjøres for håndtering av overvann. Der det er mulig og hensiktsmessig skal det benyttes åpne løsninger.	Nærmere krav til innhold i rammeplan for VAO, er angitt i kommunens planveileder for reguleringsplaner.
Utomhusplan Utomhusplan skal følge som bilag i reguleringsplan og i søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg**.**	Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 for reguleringsplan og 1:200 for byggesøknad. Utomhusplan skal vise utforming av lekeplasser, friområder og trafikkareal.
Kulturminner Ved ønske om etablering av nye tiltak, som vil ligge nærmere et automatisk freda kulturminne enn 50 meter, skal søknaden legges frem for kulturminnemyndighetene.	

På tiltak på bygninger med formelt vern gjennom lov om kulturminner, reguleringsplan eller annet, skal bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvaliteter opprettholdes. Kommunedelplanen er ikke avklart i forhold til lov om kulturminner av 1978. Byggeområder i plan eldre enn 1978, må undersøkes etter kulturminnelovens § 9, før tiltak igangsettes. Dersom det under byggetiltak kommer fram gjenstander eller annet, som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvern-myndighetene jf. lov om kulturminner.	
Estetikk I plan og byggesaker skal det sikres at tiltak har en god estetisk utforming i samspill med omgivelsene og stedlig byggeskikk jf. pbl. § 11-9 nr. 6.	
Landskap Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal tiltak innpasses i det åpne og sårbare landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer og fjæresone, eller øvrig landskapstrekk. Det samme gjelder for søknadspliktige tiltak og andre mindre tiltak etter pbl. § 11-9 nr. 6.	Ved tiltak skal prinsippene i landskapsanalysen for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen tas hensyn til.
Forbudsgrense vassdrag Langs Elvedalsvassdraget er det satt en forbudsgrense på 50 meter som forbyr tiltak nevnt i pbl. § 20-1. Bebyggelsen langs vassdrag skal lokaliseres slik at kantvegetasjon ivaretas jf. § 11 i Vannressursloven.	Hensikten er å holde elveløpet fritt for inngrep.
Støy Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 legges til grunn for planlegging av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 Spesifikke krav om støyfaglig utredning knyttes til enkeltformål.	
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Før reguleringsplaner legges ut til høring, skal det gjennomføres egen analyse for risiko og sårbarhet, jf. pbl. § 4-3. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. pbl. § 11-8. Reguleringsplaner skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i henhold til sikkerhetskravene i til enhver tid gjeldende tekniske forskrift.	Veilederen helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap) gir en grundig metodebeskrivelse for gjennomføring og oppfølging av helhetlig ROS, i tråd med krav til kommunal beredskapsplikt.

Farevurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes til høring. Det samme gjelder også før søknadspliktige tiltak blir sendt til uttalelse.	
Byggegrense mot sjø og vassdrag Byggegrense mot sjø i henhold til pbl. § 1-8 er vist i plankartet.	
Flomfare langs vassdrag Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at områder er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelig fagkyndige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.	
Havnivåendringer/stormflo Bygg og offentlige anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til stormflo. Bygg, offentlige anlegg inklusiv private anlegg som tilknyttes og private VAO-anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til stormflo. Omfang av avbøtende tiltak for avløps- og overvannsløsninger og endelig høydenivå, som berøres av tiltaket, må avklares med kommunens myndighet i hver enkelt reguleringsplansak eller byggesak Offentlige veganlegg skal ikke plasseres lavere enn kote +2,7. Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflonivå skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse og teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare md hensyn til dette.	
Skredfare Sikkerhetskrav i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, må være oppfylt før reguleringsplanen sendes til offentlig ettersyn og før godkjenning av søknadspliktige tiltak.	
Marine avsetninger – kvikkleire I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utreda, må det – ved utarbeidelse av reguleringsplaner – gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse dokumenteres.	Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områder der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-10 og § 11-11 gis følgende bestemmelser og retningslinjer til arealformål/ bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet.

Bestemmelser (juridisk bindende)	**Retningslinjer (ikke juridisk bindende)**
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL § 11-7 nr. 1	
1.1. Boligbebyggelse: a) Det stilles krav om reguleringsplan i tilknytting til fremtidig boligbebyggelse. I oppstartsmøte drøftes omfanget av plan- og utredningsbehov i forhold til konkret utbyggingsprosjekt, jf. pbl. § 11-9 nr.1 b) Ved oppføring av boliger skal bebyggelse underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Eksisterende byggestruktur skal videreføres med bakgrunn i nabohensyn, gode helhetsløsninger og bevaring av strøkkarakter (ensartethet og homogenitet). c) Bebygd areal per tomt skal ikke overstige BYA=30%.	
1.2. Næringsbebyggelse N1-N4 N1 inngår i reguleringsplan 1262. I områdene N2, N3 og N4 kan det føres opp bebyggelse for industri og lagervirksomhet.	Krav om § 9-undersøkelse etter kulturminneloven
1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) **KBA 1: Kvalvika** **Bolig/forretning/tjenesteyting** I bygninger innenfor formål kan det etableres bolig, forretning og tjenesteyting i kombinasjon, eller som separate formål. Bebygd grunnareal kan utgjøre 30% av tomtearealet /BYA 30%). Det stilles krav om reguleringsplan.	Krav om § 9-undersøkelser etter kulturminneloven.

1.4. Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA) **ABA 1: Steinsvika** Naust skal oppføres i tradisjonell byggestil, med tradisjonelle byggematerialer og være røstet mot sjøen. Naustet legges inntil Hillesøyvegen. Det tillates oppført inntil 2 naust. Taktekking skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Det tillates ikke oppført konstruksjoner mellom naust og sjøen, som hindrer fri ferdsel i strandsonen.	
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, jf. PBL § 11-7 NR. 2	
2.1. Gang- og sykkelveg Det skal anlegges offentlig gang- og sykkelveg som vist på plankartet, langs Brensholmenvegen fra Svehaugen til krysset mot Sandneshamnvegen. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket.	
2.2. Parkering P2-P3 *P2 Sandvika:* Det etableres utfartsparkering i tråd med område avsatt på plankart. *P3 Steinsvika:* Utvide etablert biloppstillingsplass i tråd med område avsatt på plankart. Ved Steinsvika tillates ikke campingvogn- og bobiloppstilling.	
2.3. Havn (Sommarøy fiskerihavn og Brensholmen fiskerihavn) Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor formålet uten reguleringsplan; mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre fyllinger jf. § 11-10 nr. 1. Nye og større utvidelser av større kaier og moloer og utfyllinger krever godkjent reguleringsplan, jf. pbl § 11-10 nr. 1. I fiskerihavnene skal fiskeriformål prioriteres, jf. pbl § 11-10 nr. 2, deretter annen sjøretta næring. Utbygging av tiltak som gir dybde og rolighet for fartøy tillates.	Ethvert tiltak i statlige fiskerihavner krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven § 28.

3. GRØNNSTRUKTUR, jf. PBL § 11-7 NR. 3	
3.1 Grønnstruktur Eksisterende, sammenhengende grøntdrag, turdrag, natur- og friområder og grønne områder for lek, idrett og rekreasjon opprettholdes. I fjæraområder og annen grønnstruktur er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som nevnt i pbl § 20-1. Unntatt er tilrettelegging som ivaretar allmennhetens ferdsel og bruk. Det er ikke tillatt med inngjerding eller på annen måte hindre offentlig ferdsel langs strand.	
4. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, jf. PBL § 11-7 NR. 4	
4.1. LNFR Området forbeholdes landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Oppføring av bygninger og anlegg i landbruksområdene i tilknytning til landbruksdrift er tillatt. Det skal tas særskilt hensyn til reinbeite på området fra Sørvika over Brensholmenmyra under Kvitfjell til Ørnfløya	Oppføring av bebyggelse vil utløse krav om § 9-undersøkelser etter kulturminneloven. Hensynssoner og byggegrense mot sjø må tas hensyn til.
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, jf. PBL § 11-11 jf. 11-7 NR. 5	
5.1. Farled Etablering av tiltak som forbedrer sikkerhet og framkommelighet på sjøen kan tillates. Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utreda, jf. Pbl.§ 11-11 nr. 3.	Aktiviteter reguleres gjennom havne- og farvannsloven.
5.2. Ferdsel Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag uten spesifisert underformål. Dette er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (NFFF). Det åpnes ikke for akvakultur innenfor disse områdene, jf. § 11-11 nr. 3. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. Unntatt fra dette er maritime signal for regulering av trafikk og varsling av sjøfarende.	

5.3. Fiske Underformålet fiske skal sikre vannareal for næringsmessig og fritidsretta fiske.	
5.4. Akvakulturanlegg AK-25 Anlegg med fortøyninger, for flåte og evt. boliger på sjø, skal ligge innenfor området hvor det tillates akvakultur. §11-11 nr. 3 I områder innenfor hvit lyktesektor er det ikke tillatt med installasjoner høyere i vannsøylen enn -25 m. Hensynet til farleden har forrang i hvit lyktesektor, selv om arealet er avsatt til akvakultur. Pbl § 11-11 nr. 3. Anlegg må ikke plasseres slik at det hindrer signal fra navigasjonsinstallasjoner jf pbl. § 11-11 nr. 3. Anleggets plassering og utforming må ta hensyn til fiskeriaktiviteten i området så langt det er mulig. Pbl § 11-11 nr.3. Anlegget må utformes slik at det tåler påvirkning fra fartøyer i høy fart.	Akvakultur kan etableres i områder avsatt til dette formålet, så fremst det er gitt konsesjon etter akvakulturloven, tillatelse etter forurensningsloven og tillatelse etter havne- og farvannsloven.
5.5. Friluftsområde i sjø Underformål friluftsområde skal sikre vannareal til allmenn friluftsbruk, herunder badeplass.	
6. FORSVARET, jf. PBL § 11-7 NR. 6	
6.1. Forsvarsanlegg Forsvaret kan - for videreutvikling av Forsvarets eksisterende anlegg - selv fatte vedtak om bygg og anlegg etter pbl. § 20-7 (pbl. §11-10 nr. 5).	

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 a), c) og d) gis følgende bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner i kommunedelplan.
Bestemmelsesområder i medhold av plan- og bygningslovens § 11-11,til arealformål etter §11-7,5og 6

Bestemmelser (juridisk bindende)	**Retningslinjer (ikke juridisk bindende)**
1. HENSYNSONE jf.PBL § 11-8a, c, d	
1.1. SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE, jf. PBL § 11-8 a	
Nedslagsfelt for drikkevann – sikringssone H110_1 Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.	Vannforsyning fra Elvedalsvannet og K70 (Elvedalsvassdraget).
Forsvarets øvingsfelt – faresone H380_1 Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg innenfor hensynssonen. Forbudet gjelder ikke militære tiltak.	Sone for militær virksomhet er vist som faresone på kartet.
Ras- og skredfare – faresone H310_1-7 Aktsomhetsområder for ras- og skredfare er avmerka som hensynssone. Her tillates ikke etableringer av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.	Det er NGIs aktsomhetskart som ligger til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angir potensiell skredfare. Reell skredfare må avklares før gjennomgang av tiltak innenfor sonen.
1.2. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN, jf. PBL § 11-8c	
Hensynssone landbruk H510_1-2, 4-8, 10-11, 13-15 og 18-31	Innenfor område angitt som hensynssone landbruk (H510), skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap. I disse områdene skal bestemmelsene i jordlovens § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt. Tiltak som medfører ytterligere fragmentering av landbruksområdene skal unngås.
Hensynssone landskap – H550_1-11	Innenfor område angitt som hensynssone landskap (H550), skal det ikke foretas landskapsinngrep som bryter med horisontlinjer, fjæresone eller øvrig landskapstrekk.
Hensynssone naturmiljø H560_ 1-2	Tiltak og inngrep innenfor område angitt som hensynssone naturmiljø (H560) skal unngås.

Hensynssone kulturmiljø H570_1-28	Hensynssonen innbefatter registrerte kulturminner som har status «uavklart» i databasen Askeladden. Før tiltak i disse områdene kan gjennomføres, skal det foretas arkeologisk vurdering av kulturminne-myndigheten. Som et føre - var prinsipp gjelder dette også en sone på 5 meters bredde langs kulturminnets synlige eller kjente ytterkant. Ved tiltak innenfor hensynssonen som ikke innbefatter de ovenfor nevnte registrerte kulturminnene, skal hensynet til kulturminneverdiene vektlegges i særlig grad. I plankartet er hensynsonene vist med grønn skrift 1-28.
1.3. BÅNDLEGGINGSSONE, jf. PBL § 11-8d	
Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-59 Hensynssonen gjelder for automatisk freda kulturminner inkludert sikringssonen. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner innenfor disse områdene uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighetene jf. KML §§ 3 og 6. I plankartet er båndleggingssonene vist med rød skrift 1-59.	
Båndlegging etter andre lover H740 Hensynssone vindkraftverk Kvitfjell. Det skal ikke tillates tiltak som vil hindre etablering av og bruk til vindpark.	
1.4. BESTEMMELSESOMRÅDER **Bestemmelsesområder i medhold av plan- og bygningslovens § 11-11, og § 11.10 til arealformål etter pbl. §11-7,nr. 3, 5 og 6**	
Deponi D1-D2, jf PBL 11-11.3 - etter arealformål 11-7 nr.6. I områdene merket D1 og D2 kan det deponeres rene masser. Dumping av masser i deponiene må ikke skje når området er i bruk til låssetting.	Dumping av masser krever tillatelse etter forurensningsloven.

Før områdene tas i bruk til deponering, må saken legges fram for Tromsø museum med hensyn til marine kulturminner.	
Bolig B1, B2 og B3, jf PBL 11-11.2 og 11.10.1, etter arealformål § 11-7 nr 3 og 5. I områdene merket B1, B2 og B3 med boligbebyggelse, tillates bygd en ny bolig pr eiendom. Ny bolig må plasseres mindre enn 50 m fra eksisterende bygg.	Oppføring av bebyggelse vil utløse krav om § 9-undersøkelser etter kulturminneloven. Hensynssoner og byggegrense mot sjø gjelder.

Sørensen, Oddny

Fra: Berg, Arne Olav
Sendt: 1. november 2004 14:52
Til: Byutvikling, Kart og oppmåling; Byutvikling, Byggesak; Byutvikling,Stab
Emne: Reguleringsplan 506 i VG-Innsyn

Plan 506 - som er en forenklet reguleringsplan i M.1:5000 som dekker store deler av Sommarøya og Brensholmen - har fått en tildels svært dårlig georefereing som gjør det uengnet å benytte raster plankart og vektor grunnkart samtidig i VG-Innsyn. Feilen er mange steder opptil 50-60 meter. Kartene kan brukes hver for seg, men hvis man samkjører disse, blir man fort lurt.

Rundt Varden på Brensholmen er det i planen avsatt et utbyggingsfelt kalt felt E på 77 dekar. Vi har fått noen henvendelser fra personer som ønsker å vite hvordan regulert formålsgrense går i forhold til nyoppførte hytter og nye eiendomsgrenser i området. I planmappa ligger det derfor nå et kart i M. 1:2000 som viser avgrensningen av felt E og regulert friluftsområde overført til nytt kartgrunnlag.

Jeg vil anbefale at det alle søknader i dette feltet sjekkes i forhold til dette kartet for å være sikker på hvorledes tiltaket blir plassert i forhold til korrekt formålsgrense.

Hilsen fra

Arne Olav B.

Telefon: 5555
Mobil: 9555

FYLKESMANNEN I TROMS
TELEFON (083) 87 530
POSTGIRO 5 04 93 58

9222/81
714
JK/hh

9001 TROMSØ 24. juni 1982
POSTBOKS 585

Saksbehandler: Jan Kristiansen

Tromsø kommune
Teknisk rådmann

9000 TROMSØ

FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR SOMMARØY - HILLESØY - BRENSHOLMEN.
Dr. SAK 162/81

Vi viser til ekspedisjon hit av 15. oktober 1981.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv av 2. juli 1973 og under henvisning til merknader nedenfor stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 20. juni 1981 om ovennevnte regulering og med noen endringer i de tilhørende reguleringsbestemmelser.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse.

Merknader:

Kommunestyret behandlet planen i møte 20. juni 1979, sak 36/79, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"1. Forenklet reguleringsplan for Hillesøy og Brensholmen-området sist revidert 29.01.1979 og vedtatt under bygningsrådets sak 40/79, vedtas.

2. Veien på Hillesøy bes i hovedsak reguleres slik den ligger i dag. Snuplassene - nord og syd på Hillesøy, flyttes til veiendene.

3. Reguleringsbestemmelsene sist revidert 29.01.1979 og vedtatt under bygningsrådets sak 40/79, med endringer til:
§ 3b, 1. avsnitt hvor "flatt tak tillates ikke" utgår.

§ 4,1. avsnitt endres slik:

Fradeling av tomter og spredt utbygging av boliger og andre bygninger i landbruksområdene i indre sone av planen bør vanligvis bare finne sted når dette skjer som et ledd i videreføringen av primærnæringene.

§ 4, 2. avsnitt endres slik:

I udyrkbare deler av landbruksområdene kan det, etter landbruksmyndighetenes godkjennelse, tillates spredt utbygging av boliger og hytter. Hvor det kan oppføres."

7075

Forslag til reguleringsbestemmelser til forenklet reguleringsplan for Sommarøy - Hillesøy og Brensholmenområdet.

§ 1

a) Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:

I. BYGGEOMRÅDER

Hytteområder, felt E

Område for offentlig bygninger, felt K

II. LANDBRUKSOMRÅDER

III. FAREOMRÅDE

Skytebane, felt M

IV. SPESIALOMRÅDER

Gravplass, felt N og O

Friluftsområder, felt P, Q, R, S og T

b) Hovedveger og andre trafikklinjer som er vist på plankartet er retningsgivende for detaljplanleggingen. Opparbeidelse av veger og andre trafikkanlegg skal skje etter nærmere utarbeidet reguleringsplan eller annen detaljplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Byggeområder:

§ 2

a) Oppføring av bygninger innen feltene E og K skal skje etter bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Avkjørselen til den enkelte tomt skal utføres med jevnt fall fra vegkant i 1 m lengde. Adkomstvegen skal ikke ha større stigning enn 1:7.

b) Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for hytteflet E skal være maksimalt 0.05.

Hyttene tillates oppført i en etasje.

Det tillates ikke innlagt vannklosett i hyttene.

Landbruksområde:

§ 3

Fradeling av tomter og spredt utbygging av boliger og andre bygninger i landbruksområdene bør bare finne sted når dette skjer som et ledd i videreføringen av primærnæringene.

Naust for bolig- og hyttebebyggelsen i området kan oppføres.

Etablering av kjørbar adkomst til naust tillates i alminnelighet ikke, men kan i særlige tilfeller godkjennes av bygningsrådet.

Gjenoppbygging og arbeider som er nevnt i bygningslovens § 87 nr. 2 a) og c) tillates for eksisterende bolighus.

Bygninger tillates ikke oppført der de vil berøre forminner.

Fareområde:

§ 4

Feltet M, skytebane, skal varsles ved skilting og innhegnes i den grad det er nødvendig for sikring av den alminnelige ferdsel.

Spesialområde friluftsområde:

§ 5

I spesialområde friluftsområde tillates bare oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som friluftsområde. Slike bygninger og anlegg må ikke virke skjemmende i landskapsbildet eller hindre almenhetens frie ferdsel.

Plan for bygg og anlegg legges fram for friluftsnemnda til uttalelse og bygningsrådet til godkjennelse.

Andre bestemmelser:

§ 6

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og vedtektene til denne for Tromsø kommune.

Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen med bestemmelser.

STADFESTET 24/6-82
FYLKESMANNEN I TROMS

Tromsø byplankontor 11.12.75

Revidert 20.04.77

Revidert 11.08.78
Revidert 01.12.78
Revidert 29.01.79
Revidert 04.11.80
Revidert i h.h.t. kommunestyrets vedtak 30.06.81
Revidert fylkesmannen 24. juni 1982

4. Reg. best. § 2 forutsetter at detaljregulering av byggeområdene skal skje etter tomte og bebyggelsesplan or kunne godkjennes av bygningsrådet.

Som det framgår av vedtaket endret kommunestyret planen på en rekke punkter. I denne forbindelse skrev teknisk rådmann til bygningssjefen og ba om at det ble avklart med fylkesmannen om hvorvidt planen kunne stadfestes uten ny bygningsrådsbehandling. Fylkesmannen har i brev av 30. april 1980 uttalt følgende:

"Det vises til Deres forespørsel av 18. juli 1979.

Kommunestyrets vedtak om å endre reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd har betydning for jordbruksinteressene og trafikksikkerheten i området.

I det en viser til bygningslovens § 27 nr. 4, anbefales planen returnert bygningsrådet for ny behandling. I den forbindelse bes planen oversnedt fylkeslandbruksstyret og vegsjefen for behandling. Eventuelle merknader fra disse instanser behandles i bygningsrådet.

Om kommunestyret velger å oversnede planforslaget med de vedtatte endringer til fylkesmannen uten ovennevnte behandling, vil fylkesmannen ikke kunne ta stilling til stadfestingsspørsmålet før planen har vært forelagt fylkeslandbruksstyret og vegsjefen til uttalelse.

En beklager at saken har blitt liggende for lenge her."

På bakgrunn av dette har byplansjefen forelagt planen for fylkeslandbruksstyret og vegsjefen til uttalelse.

Fylkeslandbruksstyret har i møte 15. august 1980 fattet slikt vedtak i sak 1538/80:

"De foreslåtte endringene i § 4 er av vesentlig betydning for landbruket, og fylkeslandbruksstyret har følgende merknader.

I § 4 - 1. avsnitt bør ordet vanligvis mellom bør og bare sløyfes.

De vedtatte endringene i § 4 - 2. avsnitt er vesentlige og betyr at hele poenget med å regulere areal til landbruk faller bort. § 4 - 2. avsnitt bør sløyfes.

Under forutsetning av at det blir tatt hensyn til fylkeslandbruksstyrets merknader finner fylkeslandbruksstyret å kunne anbefale godkjent forslag til forenklet reguleringsplan for Hillesøy - Brensholmen, forsåvidt gjelder reguleringsbestemmelsenes § 4."

Vegsjefen har i brev av 25. september 1980 uttalt følgende:

" Vi viser til Deres brev av 5/6-80 mottatt 5/9-80, jfr. kommunestyresak 136/79.

Med den ordlyd § 4 i reguleringsbestemmelsene fikk etter kommunestyremøte 20/6-79, er det etter vegsjefens syn stor fare for mer eller mindre sammenhengende randbebyggelse langs fylkesvegen i området. Da dette er noe av det en ønsker å unngå ved utarbeidelse av reguleringsplaner, kan en, slik § 4 er utformet, risikere at planen får ingen praktisk verdi når det gjelder trafikksikkerhet.

Vegsjefen vil derfor anbefale at § 4 gis samme ordlyd som vedtatt av bygningsrådet i sak 40/79.

Videre vil vi anbefale at det i reguleringsbestemmelsene tas med at gang- og sykkelvegen øst for fylkesvegen på Brensholmen får samtidig ferdigstillelse ved utbygging av de sentrale felt på Brensholmen.

Ut over ovennevnte har ikke vegsjefen vesentlige merknader til planforslaget."

Bygningsrådet behandlet planen på bakgrunn av fylkeslandbruksstyrets og vegsjefens uttalelser og fattet slikt vedtak i sak 414/80:

"Bygningsrådet godkjenner forslag til regulerignsplan for Hillesøy og Brensholmenområdet, reguleringskart og bestemmelser datert 4.11.80.

Planen oversnedes kommunestyret i medhold av bygningslovens § 27 nr. 4."

Bygningsrådet har med dette vedtaket ikke fulgt opp kommunestyrets vedtak pkt. 3, med hensyn til reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd.

Kommunestyret behandlet planen i møte 30. juni 1981, sak 162/81, og fattet følgende enstemmig vedtak:

"Tromsø kommunestyre vedtar forenklet reguleringsplan med kart og reguleringsbestemmelser datert 4.11.1980 for Hillesøy og Brensholmen-området med de endringer kommunestyret gjorde i vedtak under sak 136/79 og formannskapets endring til reguleringsbestemmelsenes § 4.2."

Reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd lyder etter dette vedtak slik:

"Fradeling av tomter og spredt utbygging av boliger og andre bygninger i landbruksområdene i indre soner av planen bør vanligvis bare finne sted når dette skjer som et ledd i videreføringen av primærnæringene.

I udyrkbare deler av landbruksområdene kan det, etter landbruksmyndighetenes godkjenning og fylkesmannens dispensasjon, tillates spredt utbygging av boliger og hytter. Naust for bolig- og hyttebebyggelsen i området kan oppføres."

Fylkesmannens merknader:

1. Slik reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. ledd er utformet medfører det en generell adgang for bygningsrådet til å dispensere fra reguleringsplanen. Slik myndighet må eventuelt gis gjennom vedtekt til bygningslovens § 7. Ordet "vanligvis" må derfor utgå. Bestemmelsen er herfra rettet opp.

2. Med hensyn til § 4, 2. ledd kan det ikke på den ene siden reguleres til jordbruk samtidig som det gjennom reguleringsbestemmelse gis anledning til spredt utbygging av boliger og fritidshus. Videre kan ikke slik utbygging basere seg på fylkesmannens dispensasjon etter bygningslovens § 17. Bolig- og hyttebygging i landbruksområdene vil være å anse som formålsendring, som ikke kan gjennomføres ved dispensasjon. For slik endring av reguleringsplan gjelder bygningslovens § 28. Bestemmelsen er herfra rettet opp.

3. Dersom kommunen ønsker å føre en "mykere" linje i slike utbyggingssaker bør dette tas opp gjennom generalplanen med retningslinjer for soneinndeling. Jfr. fylkesmannens brev av 21. juni 1982 hvor dette generelt er omtalt i forbindelse med stadfesting av forenklet reguleringsplan for Krabbenes - Kraknes - Futrikelv.

4. § 5 i reguleringsbestemmelsene er uklar. Stadfestet reguleringsplan går foran generalplan og strandplanloven. Bestemmelsen er herfra overstrøket. Ligger en eiendom i regulert strøk, kan den ikke saksbehandlingsmessig betraktes som uregulert. Av samme grunn er § 1e tatt ut.

5. § 3 i reguleringsbestemmelsene forutsetter at feltene C, D, E, F, G, I, K og L skal utbygges etter bebyggelsesplaner godkjent av bygningsrådet.
Fylkesmannen vil imidlertid ikke kunne godkjenne at det til regulering av områder som omfatter tettbebyggelse benyttes kart i målestokk 1:5000. En peker på at en slik plan ikke vil være tilstrekkelig entydig m.h.t. vesentlige forhold av betydning for gjennomføring av planen - f.eks. eiendomsgrenser, byggelinjer, avkjørsler og veiføringer.

   Ut fra dette finner en ikke å kunne stadfeste felt C, D, F, G, I og L.

   For disse må det utarbeides tradisjonell reguleringsplan i målestokk 1:1000 stadfestet av fylkesmannen. De øvrige felt E og K anses så enkle juridisk sett at de kan stadfestes tiltross for at de er vist i målestokk 1:5000.

6. Byggeområdene under § 2 må unntas fra stadfesting av samme årsak som nevnt under punkt 5. Kommunestyrets vedtak vil derimot gjelde som retningslinjer for det videre detaljreguleringsarbeid.

Det stadfestede reguleringskart med reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde, og noen av saksdokumentene legges ved.

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

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

Martin Buvik

./.

Gjenpart: Miljødepartementet
Tromsø bygningsråd
Fylkeslandbrukskontoret i Troms, Jordbruksetaten
Vegsjefen i Troms

AUSTEINVEGEN 24

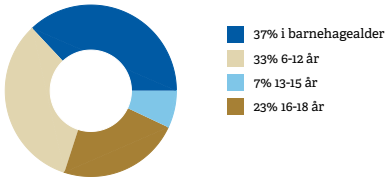
OFFENTLIG TRANSPORT

Brensholmen Linje 420	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**49 min**

SKOLER

Hillesøyskolen Brensholmen skole (1-1... 53 elever, 5 klasser	**5 min** 0.5 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**42 min** 44 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**54 min** 53.4 km

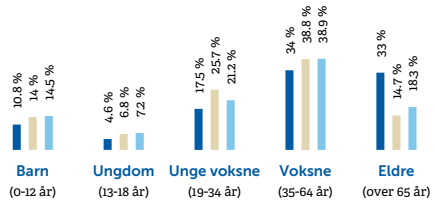
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brensholmen	194	121
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sommarøy barnehage (1-5 år) 24 barn	**7 min** 6.1 km
Kattfjord barnehage (2-3 år) 6 barn	**15 min** 15.7 km

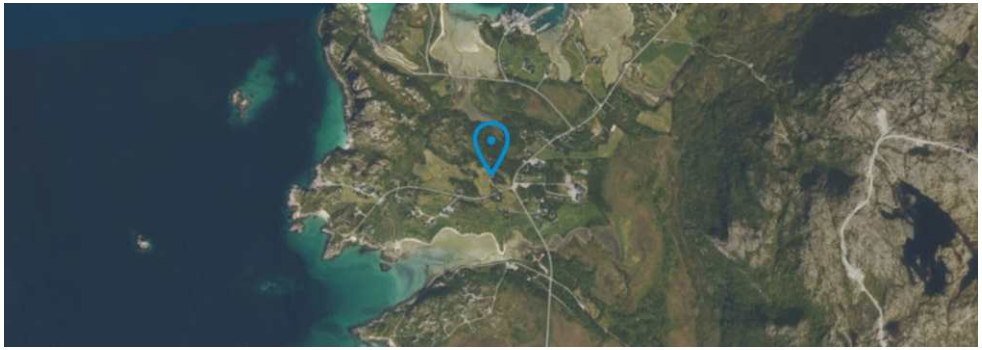
DAGLIGVARE

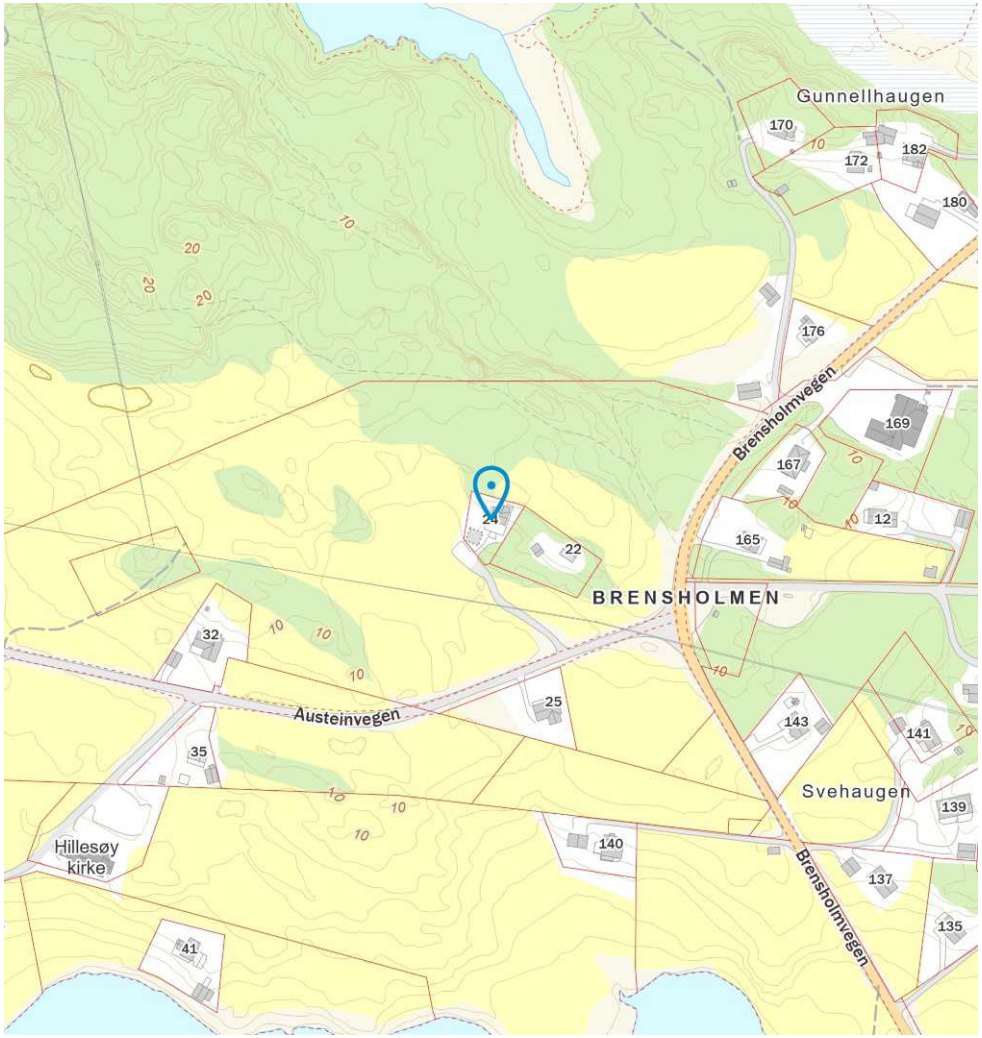
Joker Austein	**4 min**

SPORT

Brensholmen skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.5 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260042 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Austeinvegen 24, 9118 Brensholmen.
Gnr. 169, Bnr. 97, 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: 18260042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no