

Velkommen til

Tønsvikvegen 537, 9023 Krokelvdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tønsvikvegen 537
9023 Krokelvdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 600 000,-
Omkostninger	kr	141 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 757 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
Etasje	2
BRA/BRA-i	207 / 170 m²
Soverom	2

Energimerke E

Boligen går over to etasjer og inneholder flere soverom, bad, kjøkken, boder, stue samt kjellerstue. Det er egen inngang til kjeller. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Kjellerstuen har eksponerte tømmervegger i en rustikk stil. Deler av boligen har gjennomgått en større oppussing og fremstår med moderne løsninger og stilrene overflater. Rommene i kjeller er ikke omsøkt for varig opphold.

Fra verandaen kan man nyte gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen har også en inngjerdet hage som gir gode muligheter for hagearbeid og dyrking for de som har interesse for det.

Flotte turmuligheter i området fra fjæresteinene til fjelltopper. Kroken er ca 5 minutter unna med bil hvor man finner matbutikk, skoler, barnehager og fritidsaktivitet.

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
Tønsvikvegen 537, 9023 Krokelvdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 130, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 600 000,-
Omkostninger	kr	141 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 741 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 741 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 140 000,-
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,-.

Sum omkostninger kr 141 090,- 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 12 236,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for renovasjon, slamavskiller og kontroll av avløpsanlegg, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 170 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Halvpart av dobbeltgarasje og oppstillingsplass på tomten. Det er ikke installert EL-bil lader.

Det er oppført en dobbelt garasje hvor store deler av garasjen står på denne eiendommen (Gnr. 12 Bnr. 130). Garasjen deles med naboeiendommen Gnr. 12 Bnr. 114. Det foreligger en tinglyst heftelse med dagbok nr. 302505 som godkjenner plasseringen av garasjen og bruken av garasjen hvor Bnr. 130 og Bnr. 114 eier en halvpart hver.

Tomt
Tomtestørrelse er 804 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger i et skrående terreng. Areal er hentet fra kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra 1997 med ukjente masser omkring boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør, ukjent hvor dette ledes videre bort. Enkelte nedløp føres ut over terreng. Grunnmursplast med klemlist. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytterveggerav betongstein, tresonitt og lettklinkerblokker.
Det bemerkes at store deler av yttervegger i underetasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å
besikte. Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor
oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Forstøtningsmurer:
Støttemur av betong langs innkjørsel og vestsiden av tomten.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør av ukjent materiale tilkoblet privat brønn. Avløpsrør av ukjent materiale tilkoblet septik. Vann- og avløpsrør mellom boligen og septik/brønn er fra ukjent årstall (antatt byggeår).

Septiktank:
Septiktank av betong fra byggeår plassert i hagen. Informasjon om septiktanken foreligger ikke.

Byggeår
1970 ifølge kommunen for huset. Garasjen har ukjent byggeår, men det foreligger en byggemelding som er godtatt av kommunen i

1982.

Innhold
1. etasje
BRA-i 89 m²: Entré, stue med trapp, kjøkken, spisestue, bad, bod, tre soverom
BRA-e 18 m²: Uteboder

Kjelleretasje
BRA-i 81 m²: Kjellerstue med trapp, kjøkken, soverom, toalettrom, bad, vaskerom, entre

Garasje
BRA-e 19 m²

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 15 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

Utvendig:
- Det er bygget veranda med utgang fra spisestue (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)
- Det er satt inn et stort vindu i stue og dør til balkong fra spisestue (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)
- Det er laget trapp til inngangsdør/inngangsparti i hoveddelen og det er ikke innhuk i ytterveggen (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert bod i tidligere garasje og garasjeport er fjernet
- Vindu i kjeller ved inngangsparti til hoveddelen er fjernet (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)

1.etasje:
- Soverom inngår nå i stue og bod (ikke søknadspliktig tiltak)
- Bad og WC er slått sammen (ikke søknadspliktig tiltak)
- Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet (ikke søknadspliktig tiltak)
- Trapp er flyttet fra soverom til stue (søknadspliktig tiltak)

Kjelleretasje:
- Trapp er flyttet fra kjeller til stue (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert kjellerstue i rom som betegnes som ikke utgravd (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert kontor i rom betegnes som hobby (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert gang og stue i rom betegnes som kjeller (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert kjøkken, WC og bad i rom betegnes som brensel, div og mat (søknadspliktig tiltak)

- Det er etablert bod i vaskerommet (ikke søknadspliktig tiltak)

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder nevnte fasadeendringer, flytting av innvendig trapp og innredning av kjeller og del under garasje til oppholdsrom. Endring av tilleggsdel (tidligere S-rom, feks boder) til hoveddel (tidligere P-rom, feks kjøkken og stue) er et søknadspliktig tiltak. Kjelleren er innredet og omgjort til rom ment for varig opphold (feks stue, bad, kjøkken) og innvendig trapp er flyttet uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på bod og kjellerstue er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

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

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Hvitevarer er fra 2025. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hovedetasje:
Veggene har trepanel, strie og fliser. Himlingen har himlingsplater. Plastsluk og membran som tettesjikt. Våtrommet har innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Elektrisk vifte montert på yttervegg. Ny innredning og røropplegg til innredning ble montert i 2025. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Kjøkken, kjelleretasje:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og integrert stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vaskerom, kjelleretasje:
Gulvet har perginol. Veggene har trepanel. Himlingen har trepanel. Støpejernssluk og perginol som tettesjikt. Våtrommet har innredning med benkeplate av laminat og nedfelt utslagsvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert nye avløpsrør til vask og avløp og vannkran til vaskemaskin i 2026. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad, kjelleretasje:
Gulvet har vinylbelegg. Veggene har trepanel, betong og fliser. Himlingen har trepanel. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med badekar og blandebatteri montert på vegg. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Toalettrom, kjelleretasje:
Gulvet har fliser. Veggene har trepanel. Himlingen har trepanel. Toalettrommet er innredet med enkel servant, to-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat og flis. Veggene har trepanel, malte plater og tapet.
Himlingene har trepanel, malte plater og himlingsplater. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Boligen har malte profilerte dører, en-speil dører og en lyd/branndør. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Alle dørene i hovedetasje ble byttet i 2025.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen. Inntrinn er tekket med teppefliser. Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm. Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm. Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.

Vannledninger:
Vannledninger av kobberrør. Hovedstoppekran plassert på bod i kjelleretasjen. Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Det er montert tilbakespylbart partikkelfilter montert på hovedvanninntaket som filtrerer partikler fra vannforsyningen og beskytter sanitæranlegget.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern. Ukjent plassering stakepunkt, lufting går ut på kaldloft.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1991 plassert i bod i kjelleretasjen. Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.

Andre VVS-installasjoner:
Trykkvannspumpe av merket Grundfos av ukjent alder.

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

Pipe og ildsted:
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør. Alder: Pipe fra byggeår, nytt røykrør montert i 2019. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Type: Lukket vedovn. Alder: 2019.
Sotluke montert i kjellerstue. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Siste tilsyn og feiing er ukjent.

Rom under terreng:
Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue): Veggen er foret ut med ca. 8 cm, tresonitt, ca. 5 cm luftrom, dampsperre og lakkert trepanel. Fuktmåling ble utført, Måleresultat: 12,6%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
- Høyde opp til vindu på soverom i kjelleretasjen er over 1 meter. Kravet er maks 1 meter til underkant vindu.
- Det mangler rekkverk på trapp til kjelleretasjen.
- Det mangler rekkverk på forstøtningsmur ved kjellernedgang.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Takfotbeslag er skadet/rustet og er for kort.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen lufting av kledning enkelte plasser. Det mangler musebånd/lusing enkelte plasser.
- Vinduer: Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Nye vinduer i kjeller er ikke ferdigstilt på utside. Koblede vinduer i kjellerstue har fuktmerker i karm.
- Dører: Kjellerdør tar i karm ved åpning/lukking. Kjellerdør er ikke ferdigstilt på utside og har glippe i gjæring i karmlist. Omramming rundt hovedinngangsdør er ikke malt. Boddør tar i terskel ved åpning/lukking. Terrassedør tar i terskel ved åpning/lukking.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert noe råteskade i ende på bærebjelke.
- Utvendig trapper: Trapp til kjeller er ikke festet fast og er for høy i forhold til forstøtningsmur.
- Raftekasse: Det er registrert malingsavflassing på raftkassebord flere plasser.
Fluenettinger er rustet.
- Utebod: Det er registrert fukt i gulv i bod. Det er registrert riss i murvegg.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering på nord- og østsiden av boligen ble ikke utbedret i 1997. Det mangler klemlist ved nye vinduer.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann-og avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er glipper i laminatskjøter i kjellerstue. Enkelte vegghjørner har glipper. Laminat har glipper mot vegg/dører enkelte plasser. Det er registrert knirk i gulv på hovedsoverom og vindfang. Det mangler noe laminat i bod i hovedetasjen. Det mangler terskellist på enkelte dører. Enkelte karmlister er for kort.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 22 mm.
- Toalettrom, kjelleretasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Mose/reinlav på deler av taket. Nedre del av vindskibord har råteskader. Det er registrert aktiv lekkasje ved pipe og ved avluftingsrør fra avløpet.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Ved visuell kontroll av kaldloft ble det observert misfarging og mørke fuktmerker i trobordene. Det ble fuktmålt i området ved pipe og funnet forhøyede fuktverdier.

TG3 - Innvendig:
- Bad i hovedetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen og membranen.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Vegger i våtsone er av ikke-fuktbestandig materiale. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i badegulvet.
- Vaskerom, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering (tilluft/avtrekk). Overflater i våtsone har ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran. Det er registrert hull i perginol på gulv og vegg. Tettesjikt i rommet har flere utettheter som ved bruk og evt. lekkasje vil påføre skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk omkring sluk, hvor forhøyede verdier ble registrert.
- Bad, kjelleretasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Fall mot sluk er mindre enn kravene. Belegg har glipper i overgang gulv/vegg. En veggflis er spukket over blandebatter. Tettesjikt i rommet har flere utettheter som ved bruk og evt. lekkasje vil påføre skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk omkring sluk, hvor forhøyede verdier ble registrert.
- Kjøkken, kjelleretasje: Det er ikke montert ventilering fra kjøkkenet.

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
4.pkt: Vannlekkasje i hjørnet på gjesterom, lekkasje skal være reparert av tidligere eier, og skader fra denne lekkasjen er reparert av meg. Med ny isolasjon, vannsperre, og gips. Vannskade fra vindu i stue, reparert med nytt vindu, bunnsville, vindsperre, kledning. Det ble byttet vindu, bunnsville, fukt og vindsperre, isolasjon, musesperre og kledning av Wataha Bygg AS i 2026. Byttet

isolasjon, fuktsperre, innervegger soverom nord i 2025 av ufaglært.

5.pkt: Byttet kjellervindu 2 stykk, byttet begge ytterdører og karm. Byttet vindu stue samt bunnsville, isolasjon, fukt/vindsperre, musebånd, kledning. Arbeidet ble gjort av Wataha Bygg AS i 2026.

9.pkt: Det er ikke skiftet drenering på øversiden av huset, kan tenkes dette bør utbedres.

12.pkt: Vært sopp og råteskader soverom nordside som er utbedret. Kilden til vannskadet utbedret av tidligere eier. Vannskadet/mugg er utbedret av oss; revet alt som var skadet, ny isolasjon, vannsperre, og innevegger i 2025.

13.pkt: Har observert muselort mørkeloft. Har skiftet skadet lufteventil på marknivå og lagt musebånd under kledning som tiltak. Arbeidet ble gjort i 2025.

23.pkt: Nye stikk, brytere, kurser, lys, ledninger. Arbeidet ble gjort av Svein Eirik Moe i 2025.

30.pkt: Mulighet for utleie.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Type taktekking: Pappshingel. Årstall: Ukjent. Type undertak: Taktrobord.
Årstall: Byggeår. Taket er besiktiget fra taket.
Veggkonstruksjon:

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

Raftkasse:
Raftkasse med lufting til takkonstruksjon.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående og liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort
fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Det er montert ny kledning ved terrasse i 2025.

Vinduer:

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, Pvc vinduer med 2-lags glass og koblede vinduer. Stort vindu i stue og vinduer av Pvc i kjeller ble byttet i 2025.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2025. Inngangsdør, kjeller: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2025. Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Boddør: Plassbygd dobbelfløyet dør av tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 15,4 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra spisestuen. Terrassen ble bygd i 2025.

Utvendige trapper:
Trapp av tre til inngangsparti. Trapp av tre til terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Begge trappene ble bygd i 2025.

Utebod:
Utebod i nordende av bolig. Gulv av betong, vegger av lettklinkerblokker som er pusset på utside. Vegg og tak er innvendig platekledd. Deler av bod er delt av i ett eget rom.

Halvpart av dobbelgarasje:
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Vippeport med portåpner. Dør av tre med glass. Vindu med armert glass. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Tønsnes med flott natur rett utenfor dørstokken. Her kan man også nyte flott utsikt og gode solforhold. Krokensenteret når man på ca 5 minutter med bil, UNN/UiT på ca. 15 minutt og Tromsø sentrum er ca. 25 minutter 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.

Hylle på kjøkken følger ikke med salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 03.10.1972. for enebolig med kjeller. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen

garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for garasjen datert 09.06.1982 og det er sendt inn byggemelding for garasjen datert 09.06.1982, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

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

Energimerking
Boligen har fått energikarakter E og oppvarmingskarakter oransje. Se vedlagt energiattest.

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

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

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

Eiendommen er regulert til annen veigrunn og gang-/sykkelvei i eldre reguleringsplan med navn "FV. 53 Kroken - Tønsnes, gang - og sykkelveg" med plan ID 1641 og ikrafttredelsesdato 12.12.2007.

Det er ikke registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg, med felles privat stikkveg fra offentlig veg og til boligen. Halvparten av veien er på naboeiendommen Gnr. 12 Bnr. 114. Det foreligger ingen skriftlige avtaler om kostnader, vedlikehold e.l og beboerne har ingen avtale om brøyting.

Privat septiktank i betong fra byggeår som ligger på denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 130. Det er en husstand som bruker septiktanken.

Tømming er inkludert i kommunale avgifter og gjøres hvert andre år for primær boliger. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med salget.

Privat brønn i betong som i følge nabo ligger på Gnr. 12 Bnr. 49. Det er to husstander på brønnen. Det foreligger ingen tinglyste avtaler om vedlikehold, drift eller rettighet til brønnen foruten en tinglyst heftelse med dagbok nr 300457 som gir denne eiendommen (Gnr. 12 Bnr. 130) rett til å grave grøfter for nedleggelse av vann-og kloakkledninger over Gnr. 12 Bnr. 49. Byggeår er ukjent. Selger har begrenset kjennskap til anleggenes alder, utførelse, kapasitet, tekniske tilstand og vannkvalitet. Selger er heller ikke kjent med brønnens plassering, type brønn eller type avløpsløsning/septikanlegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på disse forholdene. Megler har ikke besiktiget brønn eller avløpsanlegg. Opplysningene bygger i hovedsak på selgers begrensede kjennskap.

I følge grunnkart med van og avløp fra kommunen går det en vannledning til naboeiendommen Gnr. 12 Bnr. 91 over denne eiendommen Gnr. 12 Bnr. 130. Det foreligger ingen tinglyste avtaler vedrørende bruk, vedlikeholdsrettigheter eller lignende. Dette er til orientering. Grunnkart ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 048 512,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 194 048,-.

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
Malin Moe

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 300457
Dato: 12.02.1969
Best. om vann/kloakkledn.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302124
Dato: 11.07.1969
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 302505
Dato: 26.05.1983
Best om garasje/parkering

Registrering av grunn
Dagboknr.: 300093
Dato: 09.01.1969
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
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva)..
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 05-03-2026 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 05.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.03.2026
Energiattest
Bygningstegninger, datert 07.11.1968
Bygningstegninger for garasjen, datert 09.06.1982
Ferdigattest, datert 03.10.1972
Matrikkelrapport, datert 03.03.2026
Målebrev

Grunnkart, datert 03.03.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

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

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

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

Ansvarlig megler
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




















































537


537


537

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 12, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4625 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EF1851

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.

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
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 07.11.1968.
Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

Hovedetasje:
- Yttervegg har ikke innhuk ved inngangspartiet.
- Bad/wc er i dag ett rom.
- Altan er utvidet.
- Soverom er fjernet, hvor deler av dette arealet i dag benyttes som bod.
- Innvendig trapp er flyttet til stuen.
- Garasjen benyttes i dag som utebod (mangler garasjeport).

Underetasje:
- Utvendig kjellernedgang er fra nord-vestsiden av boligen.
- Etasjen har i dag en helt annen planløsning enn fra byggemeldte tegninger. Kjelleren består i dag av flere rom ment for varig opphold, bl.a stue, soverom, bad, vaskerom.

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.

Halvpart av dobbelgarasje

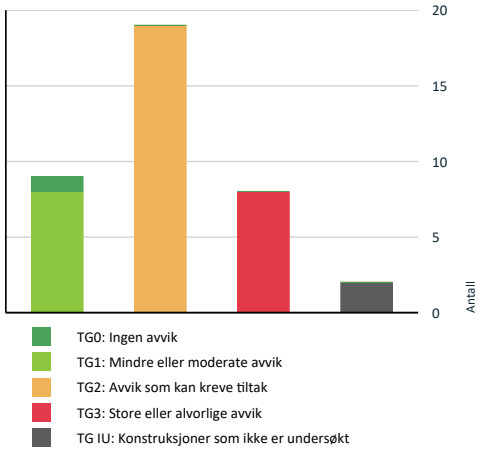
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

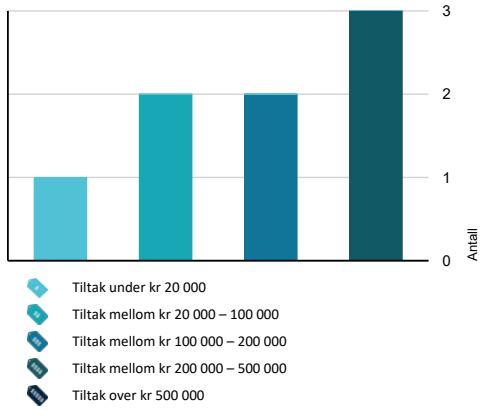
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Raftkasse** Gå til side
- **Utvendig > Utebod** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk 01.01.1970 ifølge matrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Byttet vindu i stue samt bunnsville, isolasjon, fukt/vindsperre, musebånd og kledning.
2025	Vedlikehold	Byttet isolasjon, fuktsperre, innervegger soverom nord.
2025	Vedlikehold	Byttet kjellervindu 2 stykk, byttet begge ytterdører.
2025	Oppgradering	Elektrisk arbeid: Nye stikk, brytere, kurser, lys og ledninger i hovedetasje.
2025	Oppgradering	Ny gips på vegger og ny laminat på gulv og listverk i hovedetasjen.
2025	Oppgradering	Skiftet hovedavløpsrør i kjeller, samt nye vann- og avløpsrør til kjøkken i kjeller.
2025	Vedlikehold	Boligen ble malt utvendig.
2026	Oppgradering	Det er lagt duk og fylt på pukk/grus på hele uteområdet på overside av boligen.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Taktrobord.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra taket.
Deler av taktekkingen var snødekt ved befaringen. Bør sjekkes når det blir snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Mose/reinlav på deler av taket.
Nedre del av vindskibord har råteskader.
Det er registrert aktiv lekkasje ved pipe og ved avluftingsrør fra avløpet.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Mose og reinlav bør fjernes fra taket for å forhindre forringelse av taktekkingen og redusert levetid.
Råteskadde deler av vindskibord bør skiftes ut for å unngå videre råteskader og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Fuktmåling.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takfotbeslag er skadet/rustet og er for kort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet og for kort takfotbeslag må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er montert ny kledning ved terrasse i 2025.

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

Det er ingen lufting av kledning enkelte plasser.
Det mangler musebånd/lusing enkelte plasser.

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen, samt montere musebånd eller lusing der dette mangler.
Manglende lufting og musebånd kan føre til fuktskader, redusert levetid på kledningen og økt risiko for skadedyr i konstruksjonen.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Ved visuell kontroll av kaldloft ble det observert misfarging og mørke fuktmerker i trobordene.
Det ble fuktmålt i området ved pipe og funnet forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt etableres tilstrekkelig ventilering av kaldloftet for å hindre videre fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader på bygget.

Kostnadsestimatet er satt til bytte av undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, Pvc vinduer med 2-lags glass og koblede vinduer.

Stort vindu i stue og vinduer av Pvc i kjeller ble byttet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Nye vinduer i kjeller er ikke ferdigstilt på utside.
Koblede vinduer i kjellerstue har fuktmerker i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som tar i karm bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje.
Omramming bør flyttes slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrettet for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader.
Nye vinduer i kjeller må ferdigstilles utvendig for å hindre fuktinntrengning og sikre varig beskyttelse av konstruksjonen.
Koblede vinduer i kjellerstue med fuktmerker bør undersøkes nærmere og eventuelle tiltak mot fukt bør iverksettes for å unngå videre skade og utvikling av råte.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2025.
Inngangsdør, kjeller: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass fra 2025.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Boddør: Plassbygd dobbelfløyet dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellerdør tar i karm ved åpning/lukking.
Kjellerdør er ikke ferdigstilt på utside og har glippe i gjæring i karmlist.
Omramming rundt hovedinngangsdør er ikke malt.
Boddør tar i terskel ved åpning/lukking.
Terrassedør tar i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kjellerdør bør justeres slik at den ikke tar i karm ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje og funksjonssvikt.
Kjellerdør bør ferdigstilles på utsiden for å sikre tilstrekkelig værbeskyttelse og hindre fuktskader.
Omramming rundt hovedinngangsdør bør males for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.
Boddør og terrassedør bør justeres slik at den ikke tar i terskel ved åpning og lukking, for å sikre god funksjon og redusere slitasje.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 15,4 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra spisestuen.

Terrassen ble bygd i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe råteskade i ende på bærebjelke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet ende på bærebjelke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.





Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til inngangsparti.
Trapp av tre til terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Begge trappene ble bygd i 2025.

Trapp av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til kjeller er ikke festet fast og er for høy i forhold til forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen til kjeller bør festes forsvarlig og tilpasses høyden på forstøtningsmuren for å sikre stabilitet og trygg bruk.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fallulykker og skader som følge av ustabil eller feilmontert trapp.







TG 2 Raftkasse

Beskrivelse

Raftkasse med lufting til takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på raftkassebord flere plasser.
Fluenettinger er rustet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold med skraping og maling av raftkassebord for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råteskader.
Rustede fluenettinger bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre at insekter og smådyr kommer inn i takkonstruksjonen.





TG 2 Utebod

Beskrivelse

Utebod i nordende av bolig.
Gulv av betong, vegger av lettklinkerblokker som er pusset på utside. Vegg og tak er innvendig platekledd. Deler av bod er delt av i ett eget rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fukt i gulv i bod.
Det er registrert riss i murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fukt i gulvet og riss i murveggen.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle skader og hindre videre fuktinntrenging, da dette kan føre til forverring av skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for råte og mugg.





Fuktmåling.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.

Veggene har trepanel, malte plater og tapet.
Himlingene har trepanel, malte plater og himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Bad.
Sokkeletasje: Bad og kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glipper i laminatskjøter i kjellerstue.
Enkelte vegghjørner har glipper.
Laminat har glipper mot vegg/dører enkelte plasser.
Det er registrert knirk i gulv på hovedsoverom og vindfang.
Det mangler noe laminat i bod i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glipper i laminatskjøter og mot vegg/dører bør utbedres for å hindre fuktopptak og skader på gulvet.
Glipper i vegghjørner bør utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert levetid på overflatene.
Knirk i gulv på hovedsoverom bør vurderes utbedret for å sikre bedre komfort og forhindre forverring av tilstanden.
Manglende laminat bør monteres.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 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 kjelleretasjen (kjellerstue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 22 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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder: Pipe fra byggeår, nytt røykrør montert i 2019.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2019.

Sotluke montert i kjellerstue.

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





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue):
Veggen er foret ut med ca. 8 cm, tresonitt, ca. 5 cm luftrom, dampsperre og lakkert trepanel.

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

Fuktmåling ble utført, Måleresultat: 12,6%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.
Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

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

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med teppefliser.
Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.



Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører, en-speil dører og en lyd/branndør. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Alle dørene i hovedetasje ble byttet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler terskellist på enkelte dører.
Enkelte karmlister er for kort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terskellist bør monteres på dører der dette mangler for å hindre trekk, støv og lydgjennomgang.
Karmlister som er for korte bør forlenges eller byttes ut for å sikre et pent og funksjonelt resultat, samt redusere risiko for skader på vegg og karm.

Tilstandsrapport





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har fliser.
Veggene har trepanel, strie og fliser.
Himlingen har himlingsplater.

Plastsluk og membran som tettesjikt.

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

Elektrisk vifte montert på yttervegg.

Ny innredning og røropplegg til innredning ble montert i 2025.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Vegger i våtsone er av ikke-fuktbestandig materiale.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i badegulvet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å oppgradere våtrommet med nytt tettesjikt/membran, samt utbedre rørgjennomføringer og fallforhold til sluk for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har perginol.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.

Støpejernssluk og perginol som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med benkeplate av laminat og nedfelt utslagsvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert nye avløpsrør til vask og avløp og vannkran til vaskemaskin i 2026.

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

- Støpjernssluk har oppnådd sin teoretiske levetid.
- Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering (tilluft/avtrekk).
- Overflater i våtsone har ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran.
- Det er registrert hull i perginol på gulv og vegg.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av fall mot sluk.





Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tettesjikt i rommet har flere utettheter som ved bruk og evt. lekkasje vil påføre skader på tilliggende konstruksjoner.
Det ble utført fuktsøk omkring sluk, hvor forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktsøk.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulvet har vinylbelegg.
Veggene har trepanel, betong og fliser.
Himlingen har trepanel.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med badekar og blandebatteri montert på vegg.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

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

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Fall mot sluk er mindre enn kravene.
- Belegg har glipper i overgang gulv/vegg.
- En veggflis er spukket over blandebatter.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av sluk.





KJELLERETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tettesjikt i rommet har flere utettheter som ved bruk og evt. lekkasje vil påføre skader på tilliggende konstruksjoner.
Det ble utført fuktsøk omkring sluk, hvor forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktsøk.

KJØKKEN

KJELLERETASJE > 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.

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Hvitevarer er fra 2025.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og integrert stekeovn og induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



Kontroll av røropplegg.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke montert ventilering fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har fliser.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.
Toalettrommet er innredet med enkel servant, to-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport







Kontroll av røropplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert på bod i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Det er montert tilbakespylbart partikkelfilter montert på hovedvanninntaket som filtrerer partikler fra vannforsyningen og beskytter sanitæranlegget.

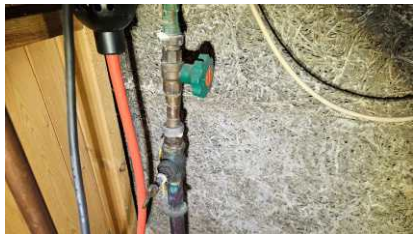
Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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





Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Ukjent plassering stakepunkt, lufting går ut på kaldloft.

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

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.
Manglende lufting og stakemulighet kan føre til luktproblemer, redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og lekkasjer, noe som igjen kan gi fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



Lufting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykkvannspumpe av merket Grundfos av ukjent alder.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1991 plassert i bod i kjelleretasjen. Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet.

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

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

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



Elektrisk anlegg

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 vindfang.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:
   - Renovering med nye kabler, stikk og brytere i stue og to soverom. Kursopplegg lys spisebord, montering av varmeovner, ledlys og vifte på bad samt montering av belysning på alle rom i begge etasjer. Datert 15.11.2025.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 1997 med ukjente masser omkring boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør, ukjent hvor dette ledes videre bort. Enkelte nedløp føres ut over terreng.
Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Drenering på nord- og østsiden av boligen ble ikke utbedret i 1997.
Det mangler klemlist ved nye vinduer.

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

Manglende klemlist bør monteres for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten.

Det anbefales å undersøke tilstanden til dreneringen på nord- og østsiden nærmere, da disse ikke ble utbedret i 1997. Konsekvensen av mangelfull eller gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytterveggen av betongstein, tresonitt og lettklinkerblokker.
Det bemerkes at store deler av yttervegger i underetasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.





TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong langs innkjørsel og vestsiden av tomten.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG iU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent materiale tilkoblet privat brønn.
Avløpsrør av ukjent materiale tilkoblet septik.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og septik/brønn er fra ukjent årstall (antatt byggeår).

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, samt vurderes kontroll av både vann- og avløpsrør for å avdekke tilstand og materiale.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller forurensning av drikkevannet, samt at utvendige rør kan ha begrenset gjenværende brukstid og medføre betydelige kostnader ved utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong fra byggeår plassert i hagen.

Informasjon om septiktanken foreligger ikke. Det er ikke gjennomført inspeksjon eller vurdering av septiktanken i forbindelse med denne rapporten. Årsaken kan være manglende tilgjengelig dokumentasjon eller fysisk begrenset tilgang til tanken.

Det anbefales at kjøper/selger innhenter dokumentasjon eller utfører en separat kontroll av septiktanken for å avdekke eventuell tilstand og funksjonalitet, herunder tømmingsintervaller og godkjenninger fra kommunen.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Septiktanken ble sist tømt sommeren 2025.

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

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

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
Høyde opp til vindu på soverom i kjelleretasjen er over 1 meter. Kravet er maks 1 meter til underkant vindu.
Det mangler rekkverk på trapp til kjelleretasjen.
Det mangler rekkverk på forstøtningsmur ved kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjøres tiltak for å redusere høyde til vindu på soverom, for eksempel å montere en fast installasjon som sikrer maks høyde på 1 meter.
Det bør monteres rekkverk på trapp til kjeller og forstøtningsmur.

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.



Temakart - Radon.



Kontroll av høyde til vindu.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

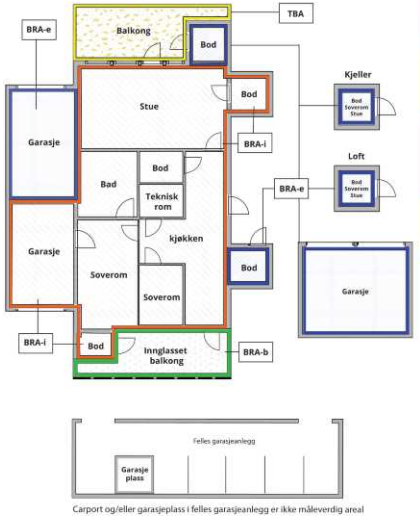
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	89	18		107	15
Kjelleretasje	81			81	
SUM	**170**	**18**			**15**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue m/trapp, spisestue, kjøkken, bod, entré, bad, gang, soverom 1, soverom 2	Utebod 1, utebod 2	
Kjelleretasje	Kjellerstue m/trapp, gang 1, bod, vaskerom, gang 2, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 07.11.1968.
Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

Hovedetasje:
- Yttervegg har ikke innhuk ved inngangspartiet.
- Bad/wc er i dag ett rom.
- Altan er utvidet.
- Soverom er fjernet, hvor deler av dette arealet i dag benyttes som bod.
- Innvendig trapp er flyttet til stuen.
- Garasjen benyttes i dag som utebod (mangler garasjeport).

Underetasje:
- Utvendig kjellernedgang er fra nord-vestsiden av boligen.
- Etasjen har i dag en helt annen planløsning enn fra byggemeldte tegninger. Kjelleren består i dag av flere rom ment for varig opphold, bl.a stue, soverom, bad, vaskerom.

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.

Halvpart av dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Malin Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	12	130		0	804.5 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Tønsvikvegen 537

Hjemmelshaver
Moe Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tønsvikvegen i Tromsø kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse med eneboliger og tilhørende utearealer. Nærområdet fremstår som rolig og etablert, med nærhet til naturområder og gode muligheter for friluftsliv. Avstand til Tromsø sentrum er moderat, og området har tilknytning til offentlig veinett. Gode sol- og lysforhold og utsikt

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 804 m².

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

1969/302124-1/97 ERKLÆRING/AVTALE
11.07.1969 Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt.

1983/302505-1/97 BEST OM GARASJE/PARKERING
26.05.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:12 BNR:114

1969/300457-1/97 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
12.02.1969 RETTIGHETSHAVER: KNR:5501 GNR:12 BNR:130

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

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.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår
1982

Kommentar
Nøyaktig byggeår er ukjent. Garasjen ble byggegodkjent 09.06.1982.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Vippeport med portåpner.
Dør av tre med glass.
Vindu med armert glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	03.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	18.04.1966	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.10.1972	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	25.11.2025	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tønsvikvegen 537 , 9023 KROKELVDALEN
Gnr 12 - Bnr 130
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	
,	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190717658**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
239,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
321,99 kWh/m²	**65 596 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på 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

bankID SIGNERT 03.03.2026 Moe, Malin

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

Malin Moe

Boligen

Tønsvikvegen 537
9023 Krokelvdalen

5501-12/130/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Vannlekkasje i hjørnet på gjesterom, lekkasje skal være reparert av tidligere eier, og skader fra denne lekkasjen er reparert av meg. Med ny isolasjon, vannsperre, og gips.
Vannskade fra vindu i stue, reparert med nytt vindu, bunnsville, vindsperre, kledning.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Wataha Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu, bunnsville, fukt og vindsperre, isolasjon, musesperre og kledning.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet isolasjon, fuktsperre, innervegger soverom nord.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Wataha Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellervindu 2stykk, byttet begge ytterdører og karm. Byttet vindu stue samt bunnsville, isolasjon, fukt/vindsperre, musebånd, kledning.

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?
• **Ja**

Det er ikke skiftet drenering på øversiden av huset, kan tenkes dette bør utbedres.

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

Vært sopp og råteskader soverom nordside. Som er utbedret.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Kilden til vannskadet utbedret av tidligere eier. Vannskadet/mugg er utbedret av oss, revet alt som var skadet, ny isolasjon, vannsperre, og innevegger.

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

Har observert muselort mørkeloft.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Har skiftet skadet lufteventil på marknivå og lagt musebånd under kledning som tiltak.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Svein Erik Moe
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikk, brytere, kurser, lys, ledninger.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mulighet for utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

7 1 M 2 C
12/130 Bsak F-f

J. nr. 4613/72/LN/aj

FERDIGATTEST

(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. Sak 464/68

Dato, avsluttende synsforr. 2.10.1972.

Arbeidssted	"Villon"- 12/130-Tønsnes.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig med kjeller
Byggherre	Oddmund Jensen
Byggemelder	Villa-Bygg
Ansvarshavende	Jan Hansen

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

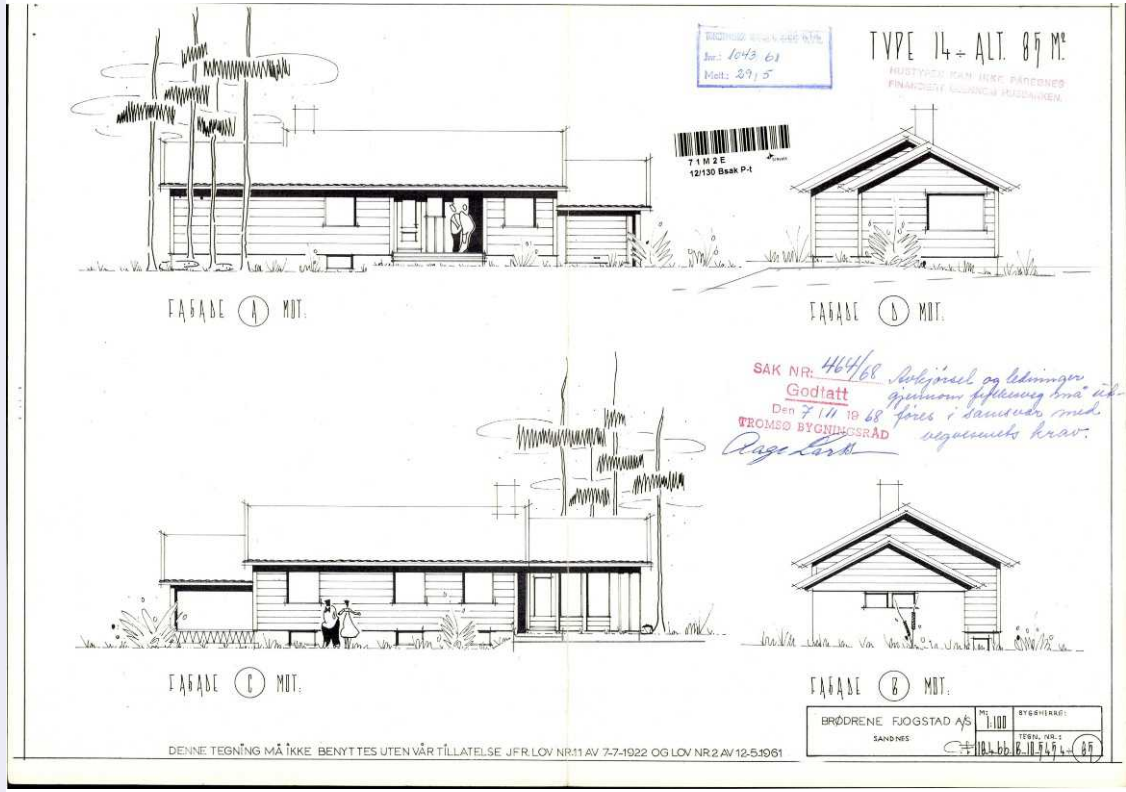
9000 Tromsø, den 3. oktober 1972.

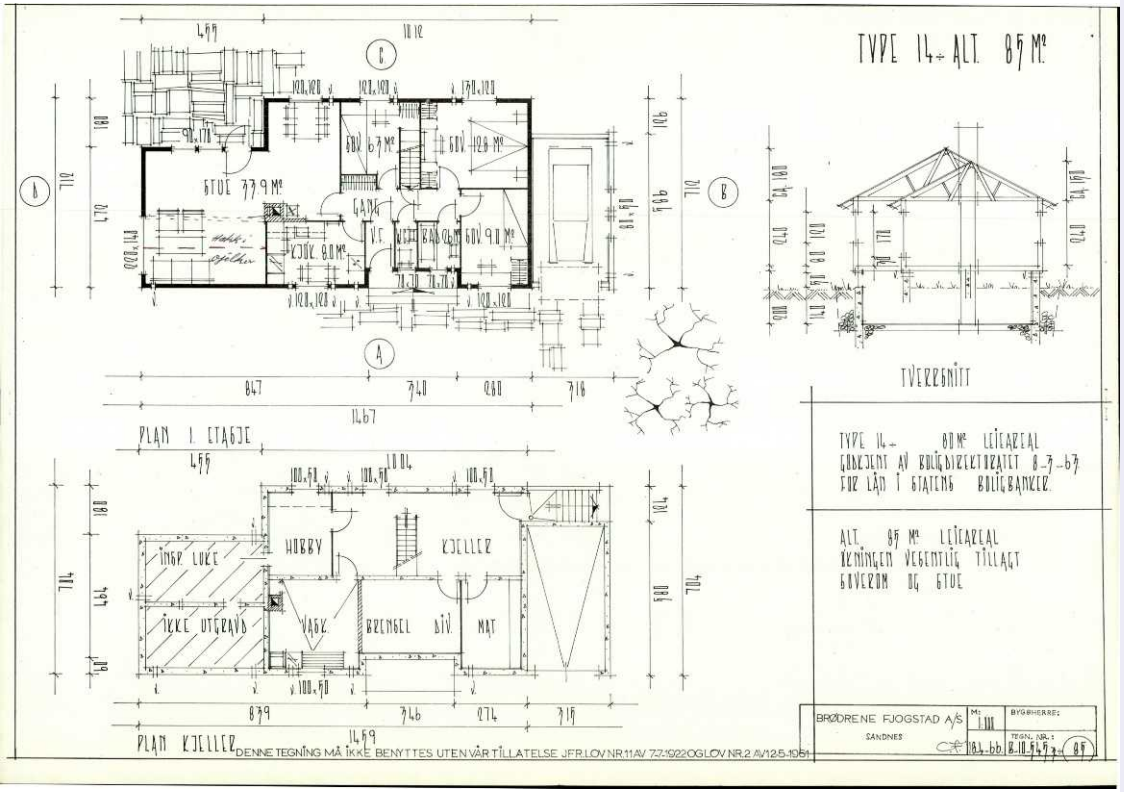
bygningssjef

L N.

bygn.kontr.

OLSENS TRYKKERI – TROMSØ





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

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

Sak 285/82

Til bygningsrådet i: Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
2038 24.5.82

Arbeidssted: Tønsnes — ARKIV: 12/114 - 12/130 — Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 12/114 - 12/130

Byggherre: Bjørn Hansen og Harald Grenersen — Adresse — Tlf.

Anmelder/ansvarshavende: Harald Grenersen — Adresse: Tønsnes 9022 Krokelvdalen — Tlf. 30409

Bygget
Bruttoareal m²: — Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bod — Annet:

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

71LUQ
12/114 Bsak S/V

Minsteavstander
Til annen bygn. m — Til eiend.grense m — Til veg (midte) m — ☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

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

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

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

~~Andre opplysninger~~: DOBBELGARAGE

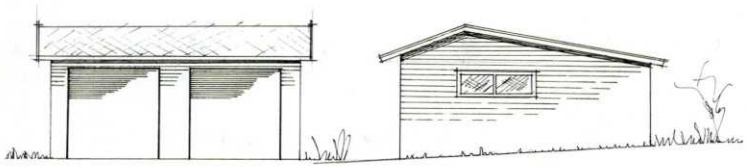
Sak: 285/82
Godtatt
Den 9/6 1982
Bygningssjefen i
Tromsø
Aage Pedersen

Underskrifter
KROKELVDALEN den 23/5-82
Bjørn Hansen — Harald Grenersen
Byggherres underskrift — Anmelders/ansvarshavendes underskrift

2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/302505/97
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 09:38

71 LUR
12/114 Bsak P-t



FASADE MOT KJØREBANE

B. L

UTVENDIGE MÅL: 6.5m × 6.5m. GARAGEPORT: 2.4m × 2.4m. TAKBREKK: 2.0m 2.0 m

MÅLESTOKK: 1:100 (1m = 1cm)

Sak: 285/82
Godtatt
Den 9/6 1982
Bygningssjefen i
Tromsø
Asgeir Lass

BYGNINGSSJEFEN
2638 TROMSØ

DAGBOKFØRT
26 MAI 83 02505
SORENSKRIVEREN I
MALANGEN

OVERENSKOMST VEDR. PLASSERING AV GARASJE.

Undertegnede eier av gnr. 12 bnr. 130 i Tromsø, Bjørg Hansen, og eier av gnr. 12 bnr. 114 i Tromsø, Harald Grenersen, har ført opp felles dobbelgarasje på grensen mellom våre eiendommer. Harald Grenersens halvdel av garasjebygget er ifølge overenskomst mellom partene godkjent plassert ca. 1,5 meter inn på min eiendom gnr. 12 bnr. 130.

Denne overenskomst kan tinglyses som heftelse på min eiendom gnr. 12 bnr. 130 i Tromsø.

Tromsø, 20/5 1983

Bjørg Hansen
Bjørg Hansen

Undertegnede vitterlighetsvitner, som er myndig og bosatt i Norge, bekrefter at Bjørg Hansen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær, og at hun er over 18 år.

1. Ove Vårhun
adr: Tønsnes
9022 Krokelvdalen
født: 240650

2. Mari Vårhun
adr: Tønsnes
9022 Krokelvdalen
født: 240253

Riktig kopi bekreftes
SPAREBANKEN NORD
TROMSØ

St.merke kr 5,-

Dagb. 457
12/2-1969

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Karl Jensen

født 6.6.1916 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Oddmund Arnold Jensen

adr. Tønsnes, Tromsdalen *født* 1.10.1946 (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom Villom

g.nr. 12 *br.nr.* 130 ~~*av skyld mk.*~~ *i* Tromsø by ~~*herred*~~ [1])

~~*matr.nr.* ; ~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. 500.- femhundre

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen Villom skal ha rettighet til å grave grøfter for nedlegging av vann- og kloakkledninger over selgerens eiendom Teigland gnr. 12 bnr. 49.

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

Nr. 41 a. Eneretts Sam a Stenersen i Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/300457/97
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 09:35

Tønsnes, *den* 7. februar 1969.

Karl Jensen
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Karl Jensen *har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

1. Øystein Widding 2. Oddmund

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

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Tønsnes, *den* 7. februar 1969.

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

1. Øystein Widding
2. Oddmund

Anna Jensen
(Utstederens ektefelle)

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-12/130/0

Bruksnavn	VILLOM	Beregnet areal	804.5
Etablert dato	09.01.1969	Historisk oppgitt areal	875.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	5 - Areal hentet fra eiendomsbase
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
MALIN MOE		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		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	06.12.2019	04.03.2020	19/01102	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	06.12.2019	04.03.2020	19/01102	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	06.12.2019	06.03.2020	19/01102	
AF - Annen forretningstype	02.09.2018	02.09.2018		
OP - Oppmålingsforretning	31.08.2016	07.09.2016	16/2312	
DL - Kart- og delingsforretning	01.09.2010	01.10.2010	091085	
AF - Annen forretningstype	21.01.2010	21.01.2010		
AF - Annen forretningstype	19.09.2008	23.09.2008		
DL - Kart- og delingsforretning	29.04.2008	24.06.2008	088075	
DL - Kart- og delingsforretning	07.12.1989			
DL - Kart- og delingsforretning	09.01.1969			

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
2010/039348	25.05.2010

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		804.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190717658	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190717666	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190717658: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		07.12.2001

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	40.0	40.0	0.0

Bygning 190717666: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	188.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	188.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	07.09.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	188.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	103.0	0.0	103.0	0.0
K01	0	85.0	0.0	85.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tønsvikvegen	537		9023 KROKELVDALEN

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.3.2026

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 : 12 / 130 / 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

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1641	FV. 53 Kroken - Tønsnes, gang - og sykkelveg	Eldre reguleringsplan	12.12.2007		Annen veigrunn
1641	FV. 53 Kroken - Tønsnes, gang - og sykkelveg	Eldre reguleringsplan	12.12.2007	G/S	Gang-/sykkelvei

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
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.3.2026

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

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 805 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-03

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

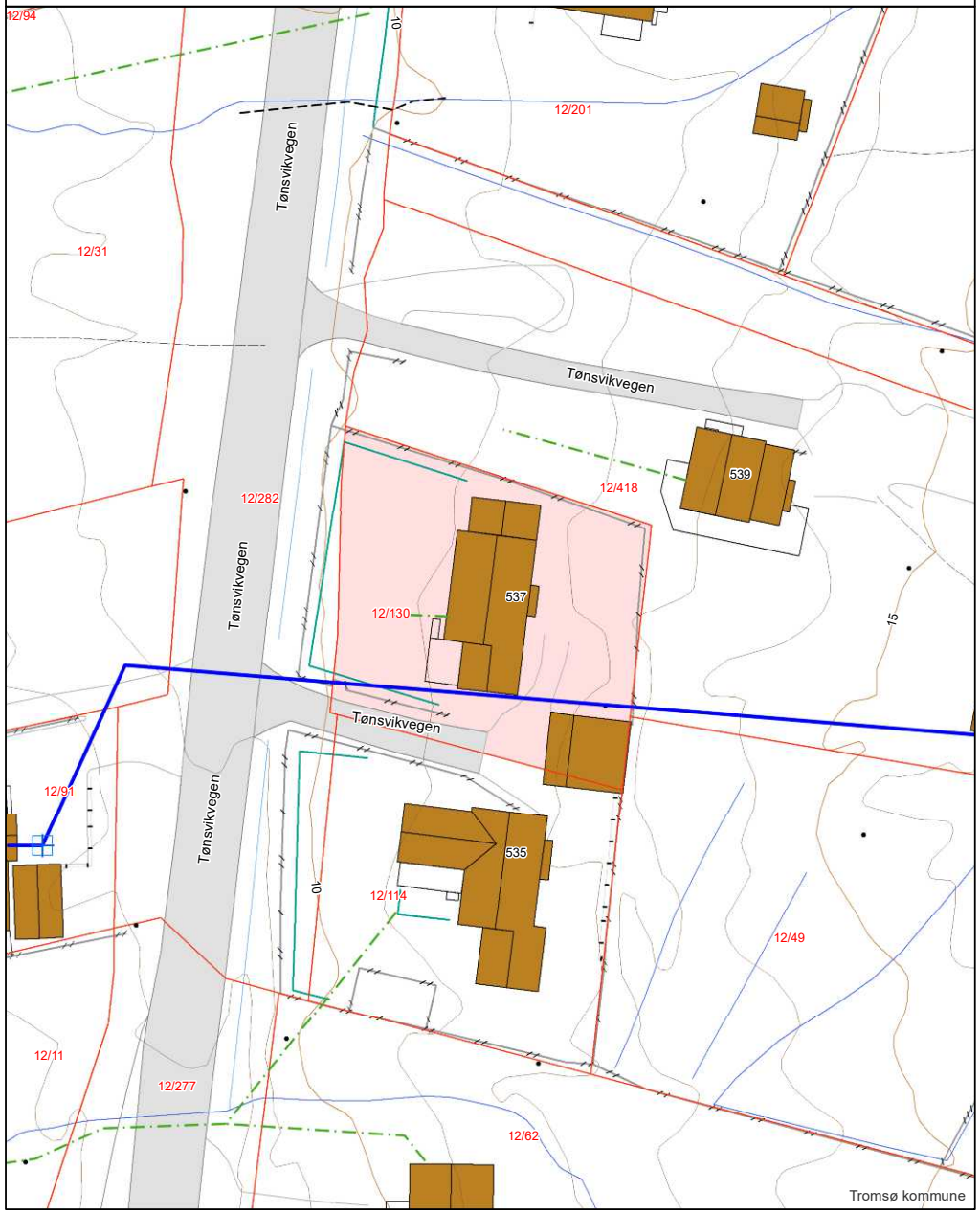
Grunnkart

Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 805 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 805 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

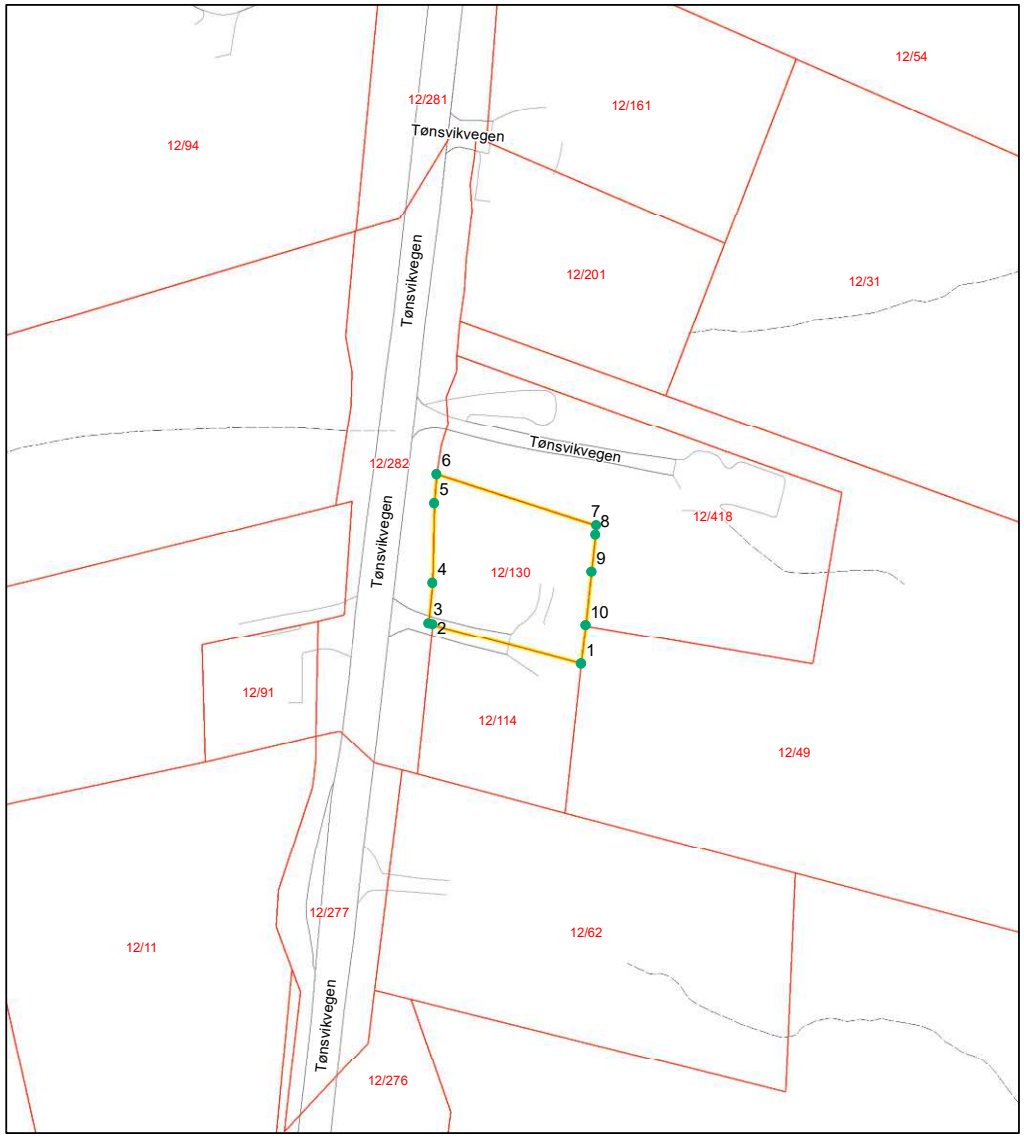
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 805 m² Dato: 2026-03-03

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 : 3.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7741142.23	658444.74	Ikke spesifisert	28.87	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	7741149.56	658416.82	Ikke spesifisert	0.75	Geometrisk hjelpepunkt		Beregnet	10	0
3	7741149.75	658416.09	Ikke spesifisert	7.59	Geometrisk hjelpepunkt		Beregnet	10	0
4	7741157.3	658416.84	Ikke spesifisert	14.97	Geometrisk hjelpepunkt		Beregnet	10	0
5	7741172.27	658417.19	Ikke spesifisert	5.44	Geometrisk hjelpepunkt		Beregnet	10	0
6	7741177.69	658417.63	Ikke spesifisert	31.48	Geometrisk hjelpepunkt		Beregnet	10	0
7	7741168.06	658447.6	Jord	1.73	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
8	7741166.34	658447.41	Ikke spesifisert	6.99	Umerket		Annet	10	0
9	7741159.39	658446.64	Jord	10.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	7741149.35	658445.53	Jord	7.16	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Kommuneplan

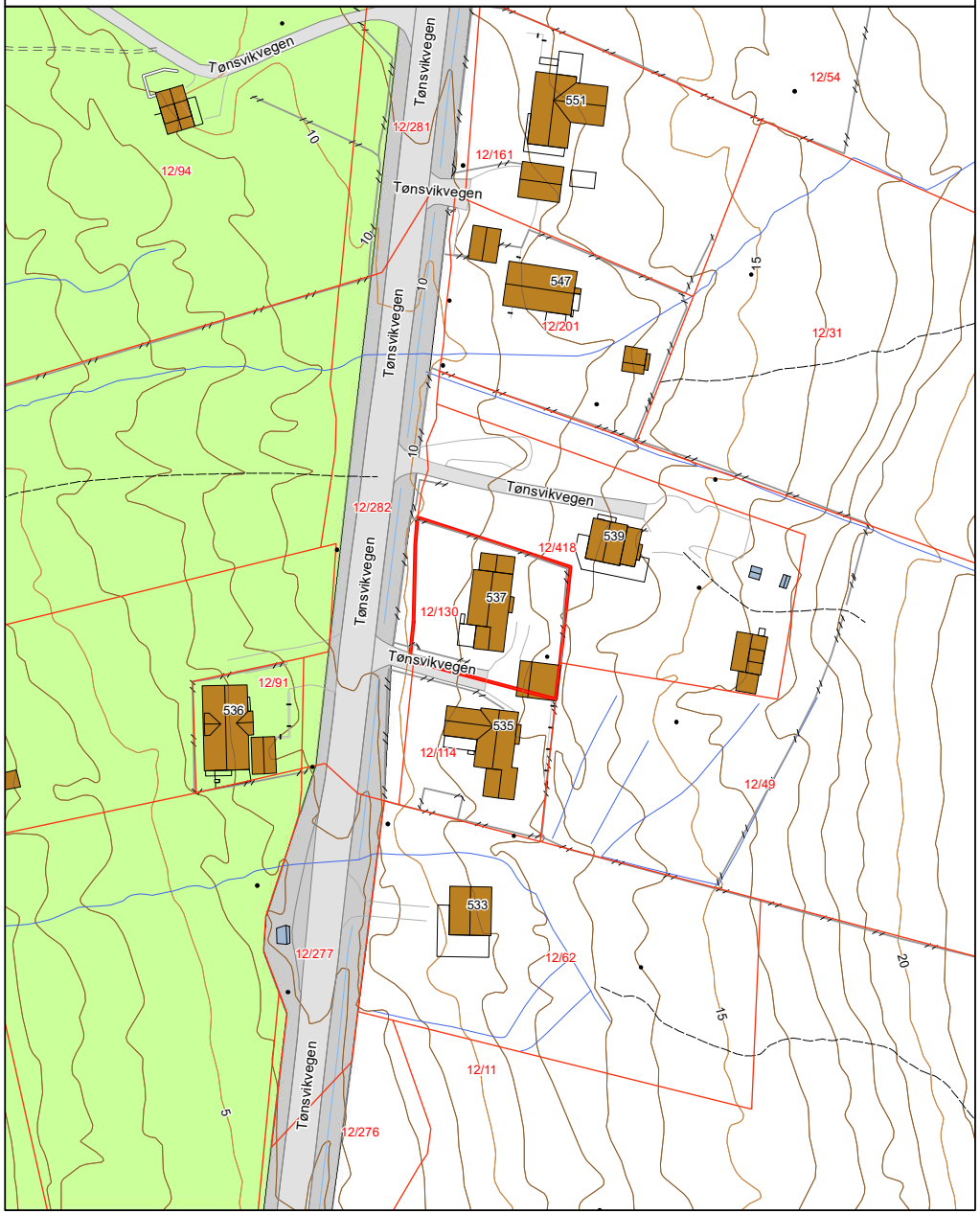
Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpArealformalGrense
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

Reguleringsplan

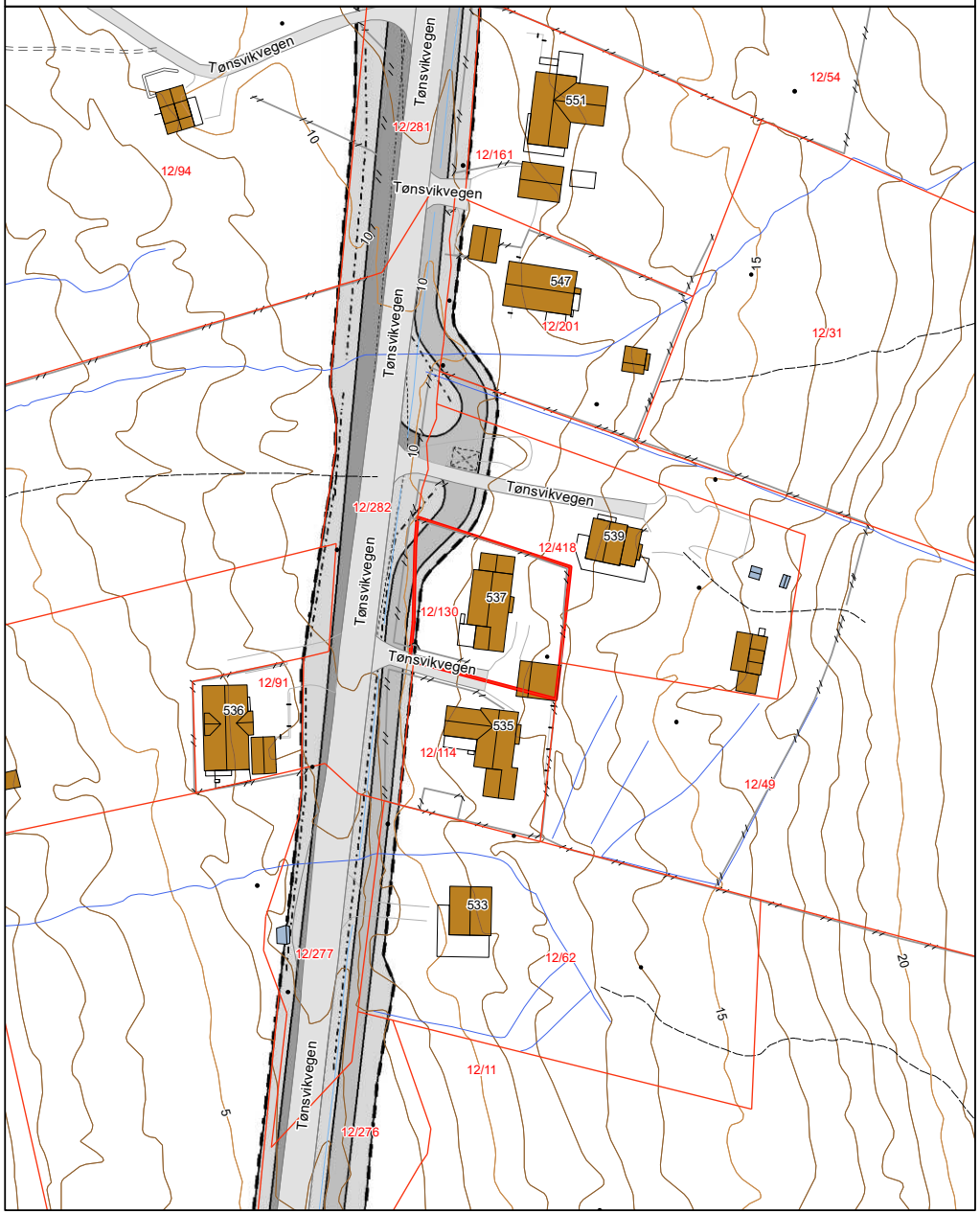
Adresse: Tønsvikvegen 537, 9023 KROKELVDALEN
Gnr/Bnr: 12/130/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1641
Ikrafttredelsesdato: 12.12.2007

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FV. 53 KROKEN - TØNSNES, GANG - OG SYKKELVEG - PLAN NR. 1641

Dato: 21.08.06
Dato for siste revisjon: ..... 08.10.07.
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 12.12.2007

*Dato for mve 1641-001, sak 127 /*08 ..... 23.01.08

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjøreveg

3.2. Gang-/sykkelveg og fortau

3.3 Parkeringsplass P1 og P2

3.4 Kollektivanlegg for buss og taxi

3.3 Annen veggrunn

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.0 Generelt

a) Opparbeidelse av trafikkområdene skal skje etter detaljerte anleggsplaner som skal godkjennes av Statens vegvesen og Tromsø kommune.

b) Terrenginngrep i forb. med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og-fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte.

3.1 Kjøreveg

a) Kjørevegene skal opparbeides, som vist på plankartet etter detaljerte anleggsplaner, inkludert skilt og veglys.

b) Holdeplassene for buss skal opparbeides som vist på plankartet. Holdeplassene skal ha buss skur.

3.2 Gang- og sykkelveg og fortau

Gang- og sykkelveg opparbeides enten med 3 m midtrabatt, eller som fortau med rekkverk, i mellom fortau og kjøreveg.

3.3 Annen veggrunn

a) Grøft, skulder, skjæring og fyllinger skal opparbeides som vist på plankartet

b) Støyskjermer skal opparbeides som vist på plankartet. Støytiltak som vist i planen skal gjennomføres ihht. rekkefølgebestemmelsene. Støyskjermene skal utformes i samarbeid mellom Statens vegvesen og Tromsø kommune. Det er tillatt å sette støyskjermene innenfor offentlig trafikkområde annen veggrunn.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomst

Felles adkomster skal utformes som vist på plankartet og være felles for de boligene som får sin adkomst over dette trafikkarealet.

7.2 Parkeringsplass P1

Parkeringsplass P1 skal være leveringsplass for Skjelnan barnehage og skole. Plassen skal tidsreguleres. Den skal opparbeides som en del av Fase 1. i rekkefølgebestemmelsene.

7.3 Parkeringsplass 2

Parkeringsplass 2 skal være P-plass for brukere av friluftsområdet for ovenfor Movika. Den skal erstatte dagens parkering langs veg.

7.4 Kollektivanlegg for buss og taxi

Busslommen K1 ved Skjelnan skole skal utformes som en 2 veis busslomme. Lommen skal tjene som leveringslomme for Skjelnan skole og barnehage. Den skal opparbeides som en del av Fase 1. i rekkefølgebestemmelsene.

7.5 Tilgjengelighet
Opparbeidete omgivelser- ut og inne- skal gis universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveilederen "Bygg for alle" utarbeidet av Statens Byggetekniske etat og Husbanken og i samsvar med håndbok 017 Veg og gateutforming.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Ved flytting av bedriftene Asko Nord og Mack til planlagt næringsområde på Tønsnes (plan 1642) skal følgende være gjennomført:

1 Vegen skal være utbygd i samsvar med reguleringsplanen på de første 1,6 km.(Krokstranda- Skjelnan profil 050-1700). Dette innebærer blant annet vegbredde 7,5 m, fortau, ny bru over Skjelnanelva, ny "bussterminal" ved Skjelnan skole, avkjørselssanering. Støytiltak skal utføres ihht. støyrapport dat 11.09.06 og tilleggsrapport dat 24.10.06.

2 På strekningene profil 2550 – 2980, 3750 – 4200 og 4950 - 5570 skal vegen bygges ut til en bredde på minimum 6,5 m. Her skal fortau/gang-/sykkelveg etableres og avkjørselsregulering og tilhørende busslommer være bygd i tråd med planen.

3 Kryss til næringsområdet på Tønsnes plan 1642 og terminal for buss (minimum busstopp) skal være etablert.

b) Når trafikken like syd for utfartsparkeringen i Movika (ved pel 2800) når en trafikkmengde på ÅDT 4000 biler, eller at antall tungbiler kommer opp i 500 ÅDT skal følgende gjennomføres:

1 Vegen skal bygges ut med gang-sykkelveg/fortau på hele strekningen. Avkjørsler, avkjørselsregulering og busslommer skal gjennomføres i samsvar med planen.

2 En toveis bussterminal til industri/næringsområdet på Tønsnes plan 1642 skal være bygd.

3. Vegen kal ha en minimums bredde på 6,5 m på hele strekningen fra Movika til Tønsnes. Vegen skal ha 10 tonn helårs bæreevne.

4. Støytiltak skal gjennomføres ihht. Støyrapport dat 11.09.06.

c) Dersom bebyggelsesplaner for etablering på Tønsnes medfører trafikkprognoser på mer enn 5000 ÅDT, eller tungbilandelen overstiger 600, eller når trafikken sør for utfartsparkeringen i Movika når en trafikkmengde på 5000 ÅDT eller antall tungbiler kommer opp i 600 ÅDT skal hele plan 1641 gjennomføres

d)Følgende eiendommer gis midlertidig atkomsttillatelse til Fv53. Atkomsttillatelsene opphører når privat vei er bygd på baksiden av bebyggelsen: Gårdsnr 13, bruksnr: 7, 158, 159, 19, 84, 36, 37, 41

e) Kulturminner:
Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for FV 53 Kroken –Tønsnes, gang- og sykkelveg- plan 1641,skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete steinalderlokalitetene (id.104340,id. 104342,id.104346,id.104348, id.104349, id.104351 og id.104353) innenfor planområdet.
Det skal tas kontakt med Troms Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskingene kan fastsettes. **1**

FELLESBESTEMMELSER:

a) I frisiktsoner skal eksisterende fysiske elementer fjernes som kan være sikthindrende i henhold til definisjonen i vegnormalene. Tilsvarende skal det ikke etableres nye fysiske elementer i disse sonene som kan være sikthindrende.

b) ~~Kulturminner: Det skal foretas arkeologiske utgravinger før utbygging av området kan startes.~~

~~Dersom det under arbeid i området på land skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og merling sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Vedlagte kart over kulturminneregistreringer viser hvor dette er særskilt viktig. Følgende kulturminner er registrert og frigitt for undersøkelse før utbygging:~~

~~10340,id10342id10343,id104379,id104355,id104391,id104380.id104391,id104419,id104548,id104549,id104675,id104672,id104681,id104689,id105039,id105042,id105005,id104694,id105045,id105053.~~

c) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1 Mve 1641-001, sak 127/08,vedtatt av Byutviklingssjefen 23.01.08.IV Rekkefølgebestemmelser pkt. e

Byutviklingssjefen /hwe

TØNSVIKVEGEN 537

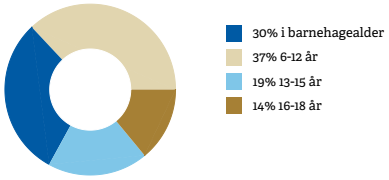
OFFENTLIG TRANSPORT

Lysneset Linje 20, 450	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**23 min**

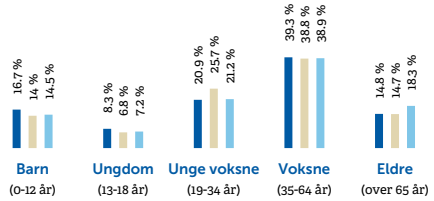
SKOLER

Krokelvdalen skole (1-7 kl.) 179 elever, 12 klasser	**8 min** 6 km
Skjelnan skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	**9 min** 6.3 km
Lunheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	**11 min** 7.3 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**8 min** 5.9 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**15 min** 10 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**14 min** 9.7 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**16 min** 12.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skjelnan	805	341
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kroken barnehage (1-5 år) 53 barn	**9 min** 6.3 km
Skjelnan barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 6.3 km
Steinberget barnehage (0-5 år) 64 barn	**10 min** 6.4 km

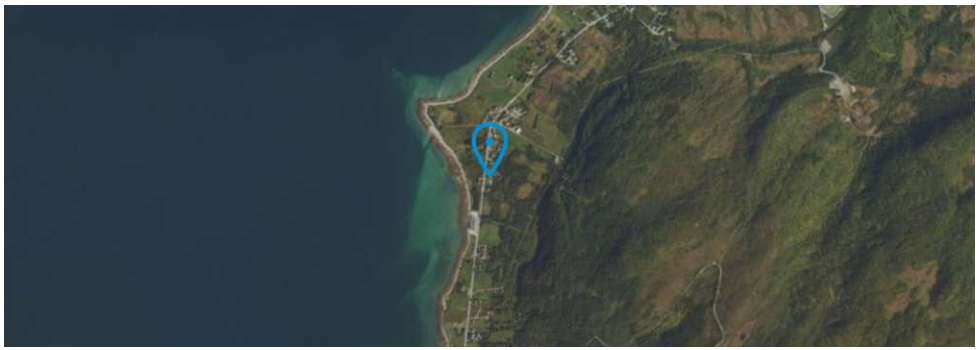
DAGLIGVARE

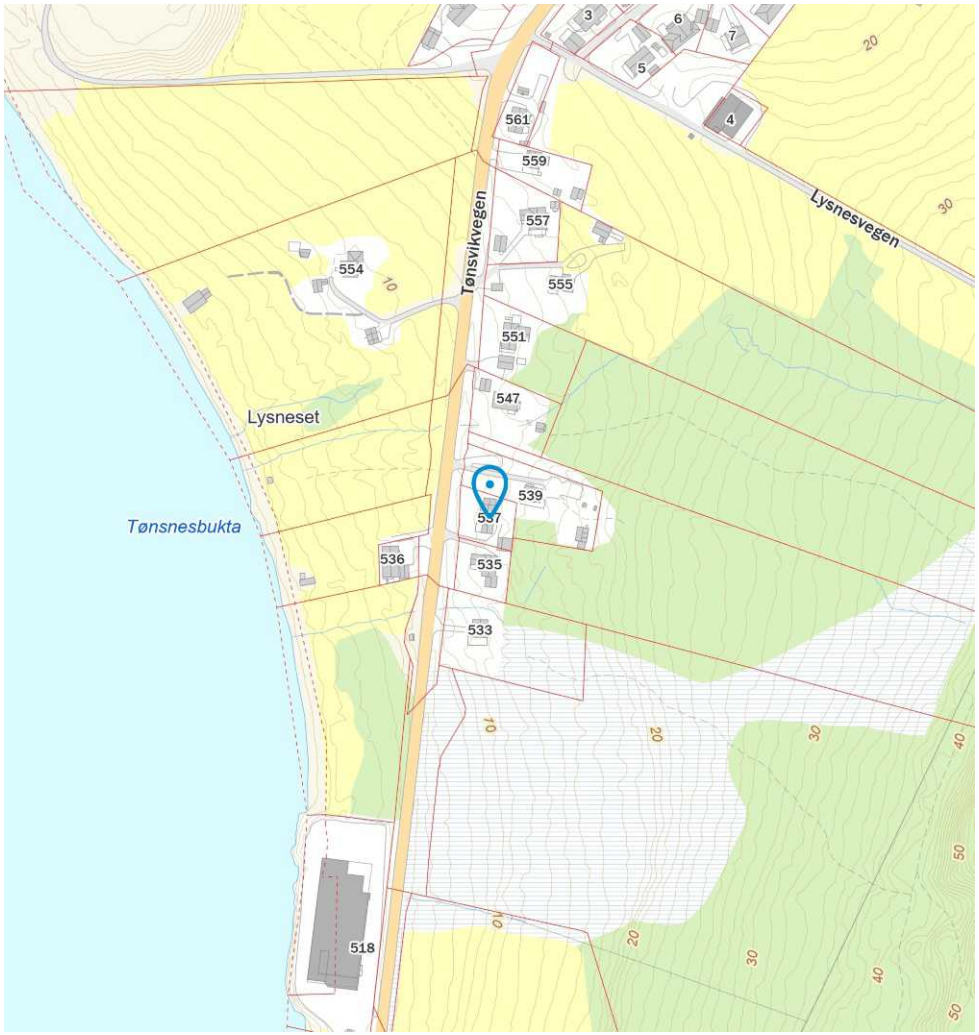
Coop Extra Kroken Post i butikk, PostNord	**8 min** 5.6 km
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**12 min** 8.4 km

SPORT

Tønsvika kunstgressbane Fotball	**3 min** 2.4 km
Krokenhallen Aktivitetshall	**8 min** 5.6 km
Feel24 Tomasjord	**11 min**
Feel24 Tromsdalen	**17 min**

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





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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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: 18260034 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Tønsvikvegen 537, 9023 Krokelvdalen.
Gnr. 12, Bnr. 130, 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: 18260034
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.03.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no