

Velkommen til

Brensholmvegen 167, 9118 Brensholmen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brensholmvegen 167
9118 Brensholmen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	211 / 187 m²
Soverom	4

Energimerke D

Velkommen til Brensholmvegen 167! En innholdsrik enebolig med separat hybel, stor tomt og en flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til matbutikk.

Dette er en bolig som byr på god plass og praktiske løsninger for familien, hybel i underetasjen som gir fleksibilitet og mulighet for utleieinntekter. Hovedetasjen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, med en pen og nyere kjøkkeninnredning fra 2022 med integrerte hvitevarer. De store vindusflatene i stuen slipper inn rikelig med lys og rammer inn den flotte utsikten mot landskapet. For oppvarming er det installert en ny luft-til-luft varmepumpe fra 2023, i tillegg til vedovn som skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til et svært generøst terrasseområde med god plass til både sofagruppe og spisebord. Eiendommen ligger på en stor eiertomt på over 1,1 mål, med gode muligheter for lek og uteliv. Badet i hybelen ble oppgradert i 2024 med nye våtromsplater og innredning. Hovedbadet har flislagt gulv med varmekabler. I tillegg er det et separat vaskerom i underetasjen for hoveddelen. Beliggenheten i et etablert lokalsamfunn gir kort gangavstand til både barneskole og dagligvarebutikken Joker Austein.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brensholmvegen 167, 9118 Brensholmen

Registerbetegnelse
Gnr. 169, Bnr. 81, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 619 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 152,- pr. år 2026

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp (tømming av slamavskiller, gebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg), renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Årlig avgift til privat vannverk (pr 2025): 4 464 kr.
Innmeldingsavgift til vannverket: 1 000 kr.
Innmeldingsavgiften er en engangssum og betales ikke tilbake ved et eventuelt eierskifte.

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

Areal
BRA - i: 187 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 211 m²
TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig m/hybel
1.etasje BRA-i: 102 m²,
Underetasje BRA-i: 89 m²

Utebod
BRA-e: 20 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Det er installert EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 140 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 20.03.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen har en opparbeidet tomt med plen og prydbusker, samt gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten ligger i relativt plant terreng.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering er fra byggeår. Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en støpt betongsåle. Grunnmurer og kjellerytterveggger er av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og har gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning og privat avløp via septiktank. Vannrør er av plast. Vannrøret mellom boligen og vannverket er fra byggeår. Avløpsrøret mellom boligen og septiktanken er byttet i 2021.

Byggeår
Boligen har byggeår 1983 i følge kommunen. Påbygg til bolighus har ukjent byggeår. Utebod har byggeår 2004 i følge kommunen.

Innhold
Eiendommen er en enebolig oppført i 1983 over to plan, med en frittstående utebod.

Hovedbygning:
1. etasje
BRA-i 98 m²: Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken og tre soverom.
BRA-e 4 m²: Utebod.

Underetasje
BRA-i 89 m²: Gang m/trapp, vaskerom, bad/vaskerom hybel, kjøkken hybel, entré hybel, soverom hybel, to boder hybel og to boder.

Utebod:
1. etasje
BRA-e 20 m²: Utebod.

Eiendommen har flere terrasser tilknyttet 1. etasje med et samlet areal på 91 m², hvorav en terrasse på ca. 54 m² ble bygget i 2024. Frittstående utebod har i tillegg et terrasse- og balkongareal på 5 m².

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen datert 06.07.1982 og for uteboden datert 25.06.2003.
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
For boligen gjelder dette:
-1.etasje: vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet, og dør fra vindfang til kjøkken er fjernet. Dør fra gang til stue er fjernet.
- I underetasjen benyttes et opprinnelig toalettrom i dag som bod, og en vegg på vaskerommet er fjernet slik at vaskerom og bod er slått sammen.
- Det er satt inn en dør mellom hoveddel og utleiedelen (søknadspliktig tiltak)
- For uteboden er dørinngang er flyttet til østsiden og opprinnelig ytterdør er fjernet (fasadeendring er søknadspliktig tiltak). Det er laget to små plattinger i tilknytning til uteboden.

Det er oppført et tilbygg mot øst, samt oppført ny og utvidet veranda på sørsiden av huset i tillegg til utviding av original veranda. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Byggeår for tilbygget er ikke kjent. Oppføring av tilbygg og terrasser (utover unntaksbestemmelser) er normalt søknadspliktig.

Boligen er opprinnelig oppført med to boenheter. Det er i dag åpnet opp mellom hoveddel og sokkelleilighet og sammenslåing og oppdeling av leiligheter (boenheter) omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3.

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 ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Standard
Eneboligen fra 1983 har eldre, men tidvis oppgradert standard.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet fra 2022 har innredning med laminerte skrog og slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via taket. Kjøkkenet er organisert i U-form i åpen løsning med stuen.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Vegger med våtromsplater og himling med himlingsplater. Flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Naturlig ventilasjon. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Plastsluk og smøremembran. Rosetter med pakning montert på vanntilkoblinger i 2026. Badet har et oppgraderingsbehov.

Kjøkken hybel underetasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, komfyr med koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Bad/vaskerom hybel underetasje:
Vegger med våtromsplater og himling med himlingsplater. Gulv med våtromsbelegg og termostatstyrte elektriske varmekabler. Avtrekk med elektrisk styrt vifte. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt, installert i 2024. Nye våtromsplater og nytt baderomsmøbel installert i 2024. Rosetter med pakning montert på vanntilkoblinger i 2026.

Vaskerom underetasje:
Gulv med belegg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Utslagsvask med to-greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin. Varmtvannstank plassert her. Sotluke montert på vaskerom. Nytt blandebatteri installert i 2026. Rosetter med pakning montert på vanntilkoblinger i 2026. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom i 1. etasje. Belegg i underetasjen. Fliser på bad/vaskerom i 1. etasje. Våtromsbelegg på bad/vaskerom hybel underetasje. Belegg på vaskerom underetasje.
Vegger: Strie og malte flater. Våtromsplater på bad og vaskerom.

Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er et trebjelkelag. Gulv mot grunn er en støpt betongsåle. Gulvoppbyggingen i underetasjen er et oppforet tilfaregulv med ca. 5 cm mineralull og sponplater.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av elementpipe fra byggeår, som strekker seg fra underetasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte lukkede vedovner av ukjent alder. Sotluke er montert på vaskerom.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en ubehandlet tretrapp som strekker seg fra underetasjen til 1. etasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør-i-rør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut via taket. Kjøkkenet i hybelen har kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. Badet i 1. etasje har naturlig ventilasjon. Badet i hybelen har avtrekk med elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av merket Høiax fra 2022 og er plassert i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i entré i 1. etasje og i entré i underetasje. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Sikringsskapet til hoveddel og utleiedel ble skiftet i 2022, med nytt inntaksskap med inntakssikringer og ny tilførsel til hoveddelen. Nye kurser ble trukket i forbindelse med kjøkkenoppgradering i 2022. Ny kurs og oppkobling av varmepumpe ble utført i 2023. Elektrisk arbeid i forbindelse med bad i utleiedel ble utført i 2024. Ny kurs og oppkobling av elbillader ble utført i 2025. Samsvarserklæringer foreligger for arbeider utført etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik ved branntekniske forhold i det elektriske anlegget.

Lagring:
Innvendig: Garderobe i entré i 1. etasje. Boder i underetasjen: bod 1 og bod 2 tilhørende hybelen, samt bod 3 og bod 4 i hoveddelen.

Bodene har oppforet tilfarergulv med ca. 5 cm mineralull og sponplater. Nye overflater i himling og på vegger i boder i 2026. Utvendig: Frittstående utebod fra 2004 med bruksareal på 20 m², fundamentert på støpte søyler. Bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av reisverk i tre med stående kledning. Pulttak tekket med pappshingel. Brukes til oppbevaring av redskaper.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Pipebeslaget sin bue er ødelagt. Det mangler trekantlekt og vindskibeslag på tilbygget. Det er knekt av en bit på takforbeslaget. Det mangler nedløp under terrassen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Ved visuell kontroll av kaldloft ble det observert misfarging og mørke fuktmerker i trobordene, særlig i området rundt pipegjennomføring og raft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling med fuktindikator, og det ble ikke observert aktiv lekkasje. Fuktmerkene kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensering. Loftslukens fjærer har ikke tilstrekkelig funksjon til å holde luken lukket. Det er stedvis råteskader etter gammel vannlekkasje. Det ble observert muselort ved befaring.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Boddøren i underetasjen mangler utvendig tetting og beslag, har rustne hengsler og ødelagt terskel. Innvendig fineren på hovedinngangsdøren har løsnet. Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er værslitt.

- Innvendig - Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Belegg i underetasjen har stedvis glipper i skjøtene. Det er merker i tak og vegger etter gammel vegg. Bodgulvet er ødelagt og ujevnt.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen og slukløsningen. Våtrommet mangler mekanisk ventilering. Skjøtene i belegget har glipper.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Undertaket er bygd med 12 mm sponplater og gir svikt ved punktbelastning.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av

enkelte vindusglass. Enkelte vinduer i kjelleren er punkterte. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter og gir etter ved belastning.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Trapp til gangveien mangler rekkverk og håndløper. Trapp til inngangspartiet mangler håndløper.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er benyttet dampsperre bak platene i veggoppbygging mot terreng. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Det er påvist saltutslag på innervegger i bod.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplasten er løs og stedvis avsluttet under terreng. Grunnmursplasten mangler klemlist.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Utvendig murpuss er ujevn, og det forekommer stedvise sprekker i murpussen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tomteforhold - Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Så lenge det benyttes dusjkabinett vil det ikke være umiddelbar fare for skader, men fuktsikre overflater kreves i våtsonen.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er

mindre enn 25 mm. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet. Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Spalten under døren gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er et krav ut ifra alder. Det er hakk i benkeplaten ved skjøten.

- Underetasje Bad/vaskerom hybel - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

- Underetasje Bad/vaskerom hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Underetasje Bad/vaskerom hybel - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Underetasje Kjøkken hybel - Overflater og innredning: Hengsel til dør på overskap er ødelagt. Benkeplatene mangler kantlist.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rasfare: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Kvikkleire: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE Atlas.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Dårlig gulvbelegg på vaskerom med glipper i skjøtene. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Bad i hovedetasje ble oppgradert, antatt rundt 2007, med flislegging og diverse arbeid (dokumentasjon

foreligger ikke). Elektrisk arbeid i forbindelse med bad i kjeller ble utført i 2024. Ufaglært arbeid: Våtromsplater og nytt baderomsmøbel på bad i utleiedel ble montert i 2024.

Pkt. 4: Vannlekkasje mellom bad i u-etg og 1-etg oppdaget av takstmann i april 2026. Det meste av vannrør fornyet med rør-i-rør-system, med fordelerskap på vaskerom og eget fordelerskap til bad oppe/nede. Ny himling i gang i utleieleilighet, 2 stk boder og vaskerom. Samt nye veggplater på bod og gang tilstøtende bad i u-etg og soverom tilstøtende bad i 1-etg. Noen veggplater skiftet enkeltvis på vaskerom. Nytt blandebatteri og vaskemaskinkran på vaskerom. Nye vannrør, med tilhørende skap og kraner i hele huset bortsett fra kjøkken i
utleieleilighet. Veggplater i gang utleieleilighet, samt himling i gang og på bad. Med tilhørende lister. Arbeidet ble gjort av Walter Wilhelmsen AS og OCAB AS i 2026.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: To vinduer og verandadør ble byttet i 2023, utført av selger og bekjent.

Pkt. 6: Dårlige vinduer i kjelleretasje, samt noen vinduer fra byggeår i hovedetasje. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Ny terrasse ble bygget i 2024.

Pkt. 8: Sprekk i murpuss på grunnmur.

Pkt. 13: Muselort er funnet på mørkeloft.

Pkt. 14: Brudd på rørledning fra hus til septiktank. Feilen er utbedret. Faglært arbeid: Avløpsledning fra hus til septiktank ble byttet i 2021 grunnet rørbrudd.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning og septiktank. Vannforsyningen har vært stabil.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Varmepumpe ble montert i 2023.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Sikringsskapet til hoveddel og utleiedel ble skiftet i 2022, med nytt inntaksskap, ny tilførsel til hoveddelen og nye kurser i forbindelse med kjøkkenoppgradering. Ny kurs og oppkobling av varmepumpe ble utført i 2023. Elektrisk arbeid i forbindelse med bad i utleiedel ble utført i 2024. Ny kurs og oppkobling av elbillader ble utført i 2025.

Pkt. 30: Godkjent utleiedel i sokkel. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Godkjent utleie. Alle boenhetene er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Setningsskader på anneks/sjå. Ufaglært arbeid: Jekket opp sjå i ett hjørne i 2023. Må gjøres igjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Bygningen har en valmet takkonstruksjon av tre med undertak av sponplater. Taktekkingen er pappshingel av ukjent årstall, hvor det er lagt ny pappshingel på den gamle. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet er via en luke i himlingen i gangen i hovedetasjen.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast og lakkert metall fra byggeår. Det er to luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Dører:
Bygningen har en hovedytterdør i teak, en malt balkongdør i tre og en enkel kjellerdør i tre. Hovedinngangsdøren er en takoverbygget isolert dør fra byggeår. Inngangsdøren til underetasjen er en isolert dør fra byggeår. Boddøren til uteboden er en isolert tredør, og boddøren i underetasjen er en enkel boddør i tre fra byggeår. Terrassedøren er en isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2023.

Balkonger/terrasser:
Terrasse bygd i 2024 på ca. 54 m² med konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Det er også terrasser fra byggeår på ca. 37 m² med konstruksjon av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert direkte på mark og stein.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av tre til inngangspartiet med liggende rekkverk og gelender, samt en trapp av tre fra parkering til gangvei.

Utebod:
Utebod fra 2004. Bygget er fundamentert på støpte søyler, med bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger er av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Bygningen har en pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel. Bygget er ikke tilstandsvurdert, dette er kun en enkel beskrivelse. Bygningen har en enkel standard.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Brensholmen, en naturskjønn del av Kvaløya. Her bor du med umiddelbar nærhet til hav, fjell og vidstrakte friluftsområder, med turmuligheter som starter rett utenfor døren. Fra terrassen ser du utover det landlige landskapet, som inviterer til rekreasjon året rundt.

Dette er et område som legger til rette for et aktivt liv i naturen. En av de lokale favoritturene er den enkle turen opp til Ørnfløya, som belønner deg med panoramautsikt over Sommarøya, Hillesøya og Senja. I tillegg er det kort vei til kjente turmål som Hillesøytoppen. Fergeleiet på Brensholmen, porten til eventyrøya Senja, er også like i nærheten.

Hverdagens logistikk er enkel. Hillesøyskolen, som dekker 1. til 10. trinn, ligger i gangavstand, og det samme gjør dagligvarebutikken. For de yngste er Sommarøy barnehage en kort kjøretur unna. Området har også bussforbindelse, og Tromsø sentrum er innen

rekkevidde for en bytur når det trengs.

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.

Viktig informasjon
Ved overtagelse av boligen vil ikke utleiedel være tømt, vasket eller rengjort noe ytterligere da det er et løpende leieforhold med leieboer.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
For hovedbygningen foreligger det midlertidig brukstillatelse datert 24.05.1983 for «bolighus m/en 4-roms og en 2-roms leilighet». Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen listet opp enkelte gjenstående arbeider med utbedringsfrist til 30. august 1983, blant annet knyttet til brannsikring av vegg/feieluke, isolering av avtrekkskanaler på loft og utvendig pussing av kjellermur.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygningen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg og terrasser:
Det er oppført et tilbygg mot øst, samt terrasser (fra byggeår og nyere terrasse fra 2024), som ikke fremgår av de godkjente bygningstegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon på disse tiltakene. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus:
For uthuset foreligger det godkjenning av melding om tiltak datert 25.06.2003 for oppføring av uthus. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2023 i stuen. Pipeløpet har to fastmonterte lukkede vedovner. Det er installert termostatstyrte elektriske varmekabler i flislagt gulv på bad/vaskerom i 1. etasje og i gulv (med belegg) på bad/vaskerom for hybel i underetasjen.

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

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

Adgang til utleie
Det er et aktivt leieforhold i deler av boligen. Det er en 2-roms leilighet i underetasjen. Leieforholdet er tidsubestemt med to måneder oppsigelsestid og følger med boligen ved salg. Det er betalt inn depositum på 2 måneders leie. Leien er på 7 000,- pr måned, som er inkludert internett. Leiligheten har egen strømmåler og sikringsskap. Eventuelt oppsigelse må kjøper selv gjøre etter overtakelse. Ved overtagelse av boligen vil ikke utleiedel være tømt, vasket eller rengjort noe ytterligere da det er et løpende leieforhold med leieboer.

Boligen er opprinnelig oppført med to boenheter, men i dag er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. Det er i dag åpnet opp mellom hoveddel og sokkelleilighet og sammenslåing og oppdeling av leiligheter (boenheter) omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt A, i Forenklet Sommarøy-Hillesøy-Brensholmen (plan-ID 0505), vedtatt 24.06.1982.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen (plan-ID 0252), vedtatt 26.09.2018. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (område B).

Denne kommunedelplanen gjelder foran den eldre reguleringsplanen 0505 for formål knyttet til bebyggelse. I henhold til planens bestemmelser stilles det krav om reguleringsplan i tilknytning til fremtidig boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H910_48: Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Hensynssonen er fastsatt i en overordnet kommuneplan (plan-ID 0142) og innebærer at den eldre reguleringsplanen 0505 fortsatt har rettsvirkning.

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

Septiktank med ukjent alder og utførelse. Avløpsledning fra hus til septiktank ble byttet i 2021 grunnet rørbrudd. Septiktanken ligger på naboeiendommen Gnr. 169 Bnr. 1 og det er kun denne eiendommen Gnr. 169 Bnr. 81 som er koblet på 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. Selger er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse eller andre dokumenter for septiktanken. Mer enn halvparten av septiktankens estimerte levetid er overskredet. Interessenter må derfor påregne fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold eller utskiftning. Det må også forventes økt risiko for skader og funksjonssvikt på grunn av anleggets alder.

Interessenter gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen fra hovedvegen går over naboeiendommen Gnr. 169 Bnr. 1. Det foreligger en tinglyst heftelse med dagbok nummer 4674 som gir denne eiendommen Gnr. 169 Bnr. 81 rett til adkomst samt legging og vedlikehold av vann og kloakkledninger over Gnr. 169 Bnr.1. Den tinglyste heftelsen er vedlagt denne salgsoppgaven.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn av selger.
kr 1 231 504,- for 2025

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
Sivert Bjørn Utheim

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 4674
Dato: 28.07.1982
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Registrering av grunn
Dagboknr.: 4673
Dato: 28.07.1982
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-6 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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 02-06-2026 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 02.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 02.06.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

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


BRELA, KROATIA
































Storytime










BOSCH







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.

BRENSHOLMVEGEN 167

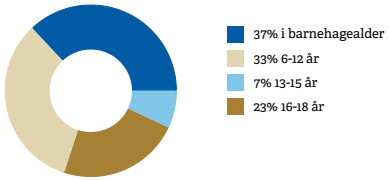
OFFENTLIG TRANSPORT

Brensholmen Linje 420	**1 min** 0.1 km	
Tromsø lufthavn Langnes	**48 min**	

SKOLER

Hillesøyskolen Brensholmen skole (1-1... 53 elever, 5 klasser	**4 min** 0.4 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**41 min** 43.8 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**53 min** 53.2 km

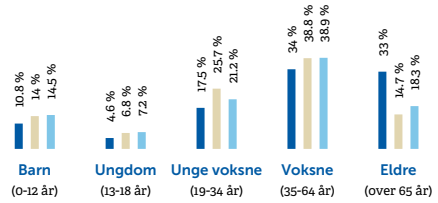
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sommarøy barnehage (1-5 år) 24 barn	**6 min** 5.9 km
Kattfjord barnehage (2-3 år) 6 barn	**15 min** 15.5 km

DAGLIGVARE

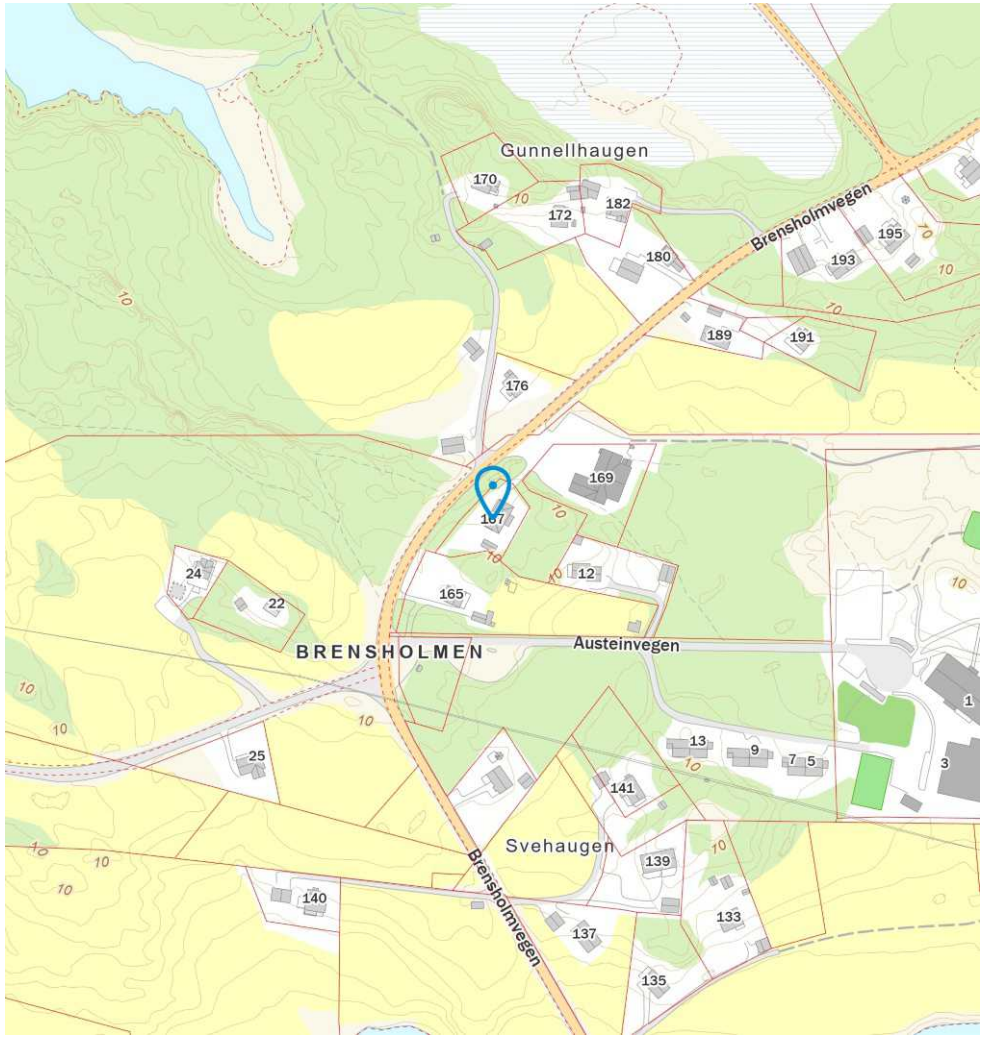
Joker Austein	**1 min**

SPORT

Brensholmen skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig m/hybel
Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
TROMSØ kommune
gnr. 169, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4692 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XJ6771

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

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

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

Medansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@motakst.no
415 93 133

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.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 m/hybel

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 06.07.1982, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Endret rominndeling i 1.etg:
- Revet vegg mellom kjøkken og stue.
- Vegg mellom hovedsoverommet og gjeste soverommet er flyttet.
- Bygd igjen vegg mellom entre og kjøkken og etablert en garderobe til entréen.
– Endret rominndeling i 2.etg:
- Toalettrom er benyttet som bod.
- Vegg på vaskerommet er fjernet.
– Endringer i fasadeutførelse
- Oppført terrasse på sørsiden og utvidet mot vest.
– Oppført tilbygg
- Tilbygget mot øst foreligger ikke tegnigner for.

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.

Utebod

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.06.2003, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Endringer i fasadeutførelse
- Den ene døringang er flyttet til øst siden.

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.

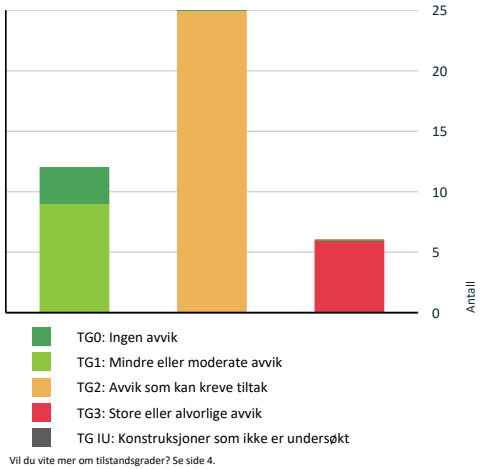
Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse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

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

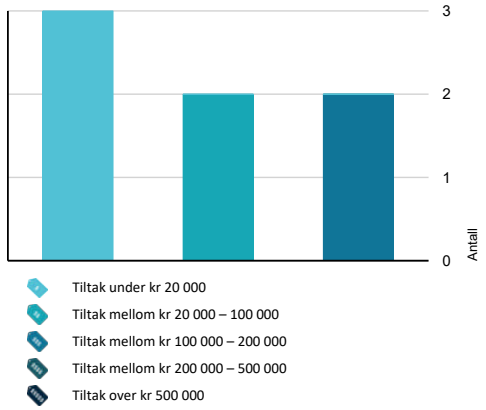
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipebeslaget sin bue er ødelagt.
Det mangler trekantlekt og vindskibeslag på tilbygget.
Det er knekt av en bit på takforbeslaget.
Det mangler nedløp under terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.

Det ble observert muselort ved befaring.
Ved visuell kontroll av kaldloft ble det observert misfarging og mørke fuktmerker i trobordene, særlig i området rundt pipegjennomføring og raft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling med fuktindikator, og det ble ikke observert aktiv lekkasje. Fuktmerkene kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensering.
Loftslukens fjærer har ikke tilstrekkelig funksjon til å holde luken lukket.
Det er stedvis råteskader etter gammel vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Boddøren i underetasjen mangler utvendig tetting og beslag, har rustne hengsler og ødelagt terskel.
Innvendig fineren på hovedinngangsdøren har løsnet.
Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er værslitt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg i underetajen har stedvis glipper i skjøtene.
Det er merker i tak og vegger etter gammel vegg (TG2).
Bodgulvet er ødelagt og ujevnt(TG3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler mekanisk ventilering.
Skjøtene i belegget har glipper.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket er bygd med 12mm sponplater å gir svikt ved punktbelastning.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer i kjelleren er punkterte.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter og gir etter ved belastning.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp til gangveien mangler rekkverk og håndløper.
Trapp til inngangspartiet mangler håndløper.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng.
Det er påvist saltutslag på innervegger i bod.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplasten er løs.
Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng.
Grunnmursplasten mangler klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Utvendig murpuss er ujevn, og det forekommer stedvise sprekker i murpussen.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er hakk i benkeplaten ved skjøten.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Hengsel til dør på overskap er ødelagt.
Benkeplatene mangler kantlist.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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	Modernisering	Utbedringer etter vannlekkasje med nye rør-i-rør-systemer samt nye overflater i himling og på vegger i gang og boder.
2024	Modernisering	Nye våtromsplater og nytt baderomsmøbel på bad i underetasjen.
2024	Modernisering	Bygd ny terrasse.
2023	Modernisering	Montert ny varmepumpe.
2023	Modernisering	Byttet to vinduer og verandadør.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken i 1.etasje.
2022	Modernisering	Renovert det elektiske anlegget.
2021	Modernisering	Byttet avløpsledning fra hus til septiktank grunnet rørbrudd.
2026	Modernisering	Rosetter med pakning montert på vanntilkoblinger på bad oppe/nede og vaskerom. Nytt blandebatteri på vaskerom. Nye sponpater på soverom tilstøtende bad i 2.etg. og bodvegger mot bad i 1.etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra taket.

Det er lagt ny pappshingel på den gamle.

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

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket er bygd med 12mm sponplater å gir svikt ved punktbelastning.

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og lakkert metall fra byggeår.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipebeslaget sin bue er ødelagt.
Det mangler trekantlekt og vindskibeslag på tilbygget.
Det er knekt av en bit på takforbeslaget.
Det mangler nedløp under terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Pipebeslaget må byttes for å hindre at det regner rett ned i røykrøret.
Takstige skal være montert på alle tak som har helling utover (mer enn 6 grader), der feiing foregår fra tak.
Det bør monteres nedløp og utkast for å hindre vannpåkjenning på mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

dokumenteres.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av tre.
Undertak av sponplater.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert skader i undertak.

Det ble observert muselort ved befaring.
Ved visuell kontroll av kaldloft ble det observert misfarging og mørke fuktmerker i trobordene, særlig i området rundt pipegjennomføring og raft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling med fuktindikator, og det ble ikke observert aktiv lekkasje. Fuktmerkene kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensering.
Loftslukens fjærer har ikke tilstrekkelig funksjon til å holde luken lukket.
Det er stedvis råteskader etter gammel vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.
Loftsluken bør utbedres.
Manglende lukking av loftsluken kan medføre varmetap og redusert energieffektivitet. Dette føre til uønsket luftlekkasje mellom oppvarmet og uoppvarmet sone, samt økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer i kjelleren er punkterte.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Tilstandsrapport





TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert dør fra byggeår.
Inngangsdør Underetasjen: Isolert dør fra byggeår.
Boddør utebod: Isolert tre dør.
Boddør underetasjen: Enkel boddør i tre fra byggeår.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Boddøren i underetasjen mangler utvendig tetting og beslag, har rustne hengsler og ødelagt terskel.
Innvendig fineren på hovedinngangsdøren har løsnet.
Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Manglende tetting og beslag på boddøren i underetasjen medfører økt risiko for fuktinntrengning, trekk og videre nedbrytning av konstruksjonen.
Utbedring vurderes som lite hensiktsmessig, og boddøren bør derfor skiftes i sin helhet.
Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen bør overflatebehandles for å beskytte mot videre værslitasje og forlenge dørens levetid. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse bygd i 2024 på ca. 54 m2 med liggende spile 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 stuen.



Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser fra byggeår på ca. 37 m2. Konstruksjon av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert direkte på mark og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter og gir etter ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konstruksjonen bør forsterkes eller utbedres for å hindre ytterligere skjevheter og redusere ettergivelighet ved belastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for skade på terrassen og redusert sikkerhet for brukerne.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til inngangsparti. Liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm.
Trapp av tre fra parkering til gangvei.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp til gangveien mangler rekkverk og håndløper.
Trapp til inngangspartiet mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk og håndløper.
Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.







INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og belegg.
Veggene har strie og malte flater.
Himlingene har himlingsplater.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg i underetajen har stedvis glipper i skjøtene. Det er merker i tak og vegger etter gammel vegg(TG2).
Bodgulvet er ødelagt og ujevnt(TG3).

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Bodgulvet må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i underetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.
Type: Lukket vedovner.
Alder: Ukjent.

Tilstandsrapport

Sotluke montert på vaskerom.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

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

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dersom det er montert sotlukestein, kan avstanden minskes ned til 8 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggoppbygging mot terreng (gang m/trapp):
Veggen er foret ut med ca. 7cm, mineralull, dampsperre og sponplater.

Gulvoppbygging i kjelleretasje.
Oppforet tilfarergulv med ca. 5cm, mineralull og sponplater.

Det ble fuktmålt i vegg mot terreng, og i det oppforede gulvet i boden.

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng.
Det er påvist saltutslag på innervegger i bod.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Ubehandlet tretrapp som strekker seg fra underetasjen til 1.etasjen.
Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 15 cm.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Så lenge det benyttes dusjkabinett, vil det ikke være umiddelbar fare for skader. Selv om det benyttes dusjkabinett kreves det fuktsikre overflater i våtsonen, dette for at eventuelle lekkasjer og lignende ikke skal forårsake skader på konstruksjon. Ved eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet blir bygd etter en hver tid gjeldende krav til våtrom.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre at vann ledes effektivt mot sluket.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Vær oppmerksom ved bruk, og vurder tiltak ved eventuell oppgradering eller renovering. Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Utette rørgjennomføringer.



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.



Naturlig ventelering.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende trapperom.
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%.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.
Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



Kontroll av fall mot sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

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





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Avtrekksviften på badet, som er fuktstyrt, ble ikke funksjonstestet da det ikke var mulig å overstyre den.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende trapperom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har belegg.
Veggene har malte plater.
Himlingen har himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med to-greps blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler mekanisk ventilering.
Skjøtene i belegget har glipper.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke tatt da vaskeromsveggen er åpen uten kledning på baksiden og det ble fuktmålt i svill.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er hakk i benkeplaten ved skjøten.

Konsekvens/tiltak

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Skaden i benkeplaten bør utbedres for å hindre fuktsvell.





Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via taket.



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hengsel til dør på overskap er ødelagt.
Benkeplatene mangler kantlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Henglet bør utbedres.
Kantlister bør monteres.







Kontroll av røropplegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber med plastkappe og rør-i-rør.
Hovedstoppekran plassert på vaskerom.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

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

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget. Stakepunkt må plasseres før første stikk på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2023 i stuen.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Høiax fra 2019 plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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 entre i 1.etasje.
El-skap med automatsikringer og måler plassert i entre i underetasje.

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.
   1983 El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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 sikringsskap i 1.etasje.



Kontroll av sikringsskap i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
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.

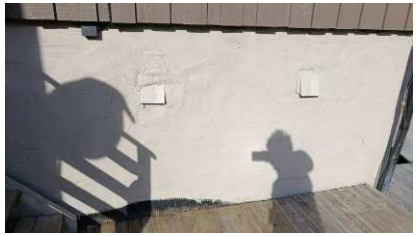
Grunnmursplasten er løs.
Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng.
Grunnmursplasten mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytttervegger av lettklinkerblokker.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.
Yttervegger i sokkeletasjen 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:
• Det er avvik:

Utvendig murpuss er ujevn, og det forekommer stedvise sprekker i murpussen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ujevnheter og sprekker i utvendig murpuss bør utbedres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant 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:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer eller andre tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via privat vannverk.
Avløpsrør av plast til setiktank.
Vannrør mellom boligen og vannverket er fra byggeår.
Avløpsrøret mellom boligen og setiktsanken er byttet i 2021.

Vurdering av avvik:
• 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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

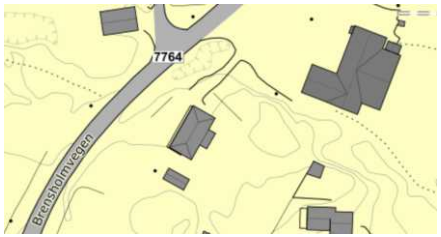
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».



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



Det er ikke montert rekkverk på terrasse.



Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

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

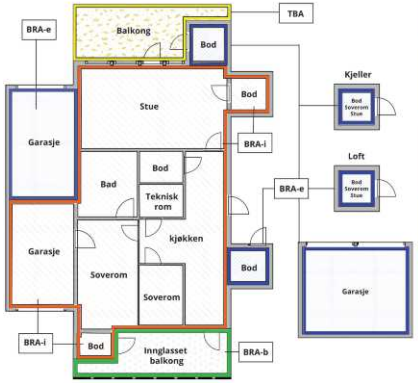
Hva er måleverdig areal?

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 m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	98	4		102	91
Underetasje	89			89	
SUM	**187**	**4**			**91**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utebod	
Underetasje	Bad/vaskerom hybel, kjøkken hybel, entré hybel, soverom hybel, bod 1 hybel, bod 2 hybel, bod 3, bod 4, vaskerom, gang m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 06.07.1982, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Endret rominndeling i 1.etg:
- Revet vegg mellom kjøkken og stue.
- Vegg mellom hovedsoverommet og gjeste soverommet er flyttet.
- Bygd igjen vegg mellom entre og kjøkken og etablert en garderobe til entréen.
– Endret rominndeling i 2.etg:
- Toalettrom er benyttet som bod.
- Vegg på vaskerommet er fjernet.
– Endringer i fasadeutførelse
- Oppført terrasse på sørsiden og utvidet mot vest.
– Oppført tilbygg
- Tilbygget mot øst foreligger ikke tegnigner for.

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.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		20		20	5
SUM		**20**			**5**
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.06.2003, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Endringer i fasadeutførelse
- Den ene døringang er flyttet til øst siden.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Sivert Bjørn Utheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	169	81		0	1140.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brensholmvegen 167

Hjemmelshaver
Utheim Sivert Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brensholmen, sørvest på Kvaløya i Tromsø kommune. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med nærhet til hav, fjell og vidstrakte friluftsområder, og gir gode muligheter for rekreasjon året rundt.
Boligen har kort avstand til dagligvarebutikk, bensinstasjon og barneskole. Fra terrassen er det umiddelbar nærhet til landlige og naturskjønne omgivelser med flotte tur- og jaktmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1141m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Hensynssone

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde, navn H910_48, plan ID 0142.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer av lettklinkerblokker.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Vinduer og ytterdører med 2- og 3-lags isolerglass.
Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel.
Valmet takkonstruksjon, utvendig tekket med shingel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Forsikringen gjelder for hele borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

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

Brensholmvegen 167 , 9118 BRENSHOLMEN
Gnr 169 - Bnr 81
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	07.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	08.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	06.07.1982	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.04.1983	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305969**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11421261**
Gårdsnummer **169**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1983	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **210,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,4 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
182,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
241,21 kWh/m²	**50 751 kWh**



Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN

Detaljering

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



Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

Utheim, Sivert Bjørn
03.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sivert Bjørn Utheim

Boligen

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

Brensholmvegen 167
9118 Brensholmen

5501-169/81/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig gulvbelegg på vaskerom. Gått opp i skjøter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Usikkert

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i hovedetasje. Ikke gjort i mitt eie, vet at fagmann har gjort flislegging og div, men har ikke dokumentasjon. 2007 er en indikasjon.

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

Firmanavn: Ringjord elektro

Beskrivelse av arbeidet: Div elektrisk arbeid i forbindelse med bad i kjeller.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater og nytt baderomsmøbel på bad i utleiedel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje mellom bad i u-etg og 1-etg oppdaget av takstmann i april 2026. Det meste av vannrør fornyet med rør-i-rør-system, med fordelerskap på vaskerom og eget fordelerskap til bad oppe/nede.
Ny himling i gang i utleieleilighet, 2 stk boder og vaskerom. Samt nye veggplater på bod og gang tilstøtende bad i u-etg og soverom tilstøtende bad i 1-etg. Noen veggplater skiftet enkeltvis på vaskerom.
Nytt blandebatteri og vaskemaskinkran på vaskerom.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Walter Wilhelmsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør, med tilhørende skap og kraner i hele huset bortsett fra kjøkken i utleieleilighet.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Veggplater i gang utleieleilighet, samt himling i gang og på bad. Med tilhørende lister.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet to vinduer og verandadør. Utført av meg og snekkerkompis.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Vindu og verandadør på soverom mot vest 1.etg skiftet. Samt vindu på kjøkken og spisestue.

---

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?

• **Ja**

Dårlige vinduer i kjelleretasje. Samt noen eldre vinduer fra byggeår i hovedetasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Søyland Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny terrasse.

---

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

• **Ja**

Sprekk i murpuss på grunnmur

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Har funnet muselort på mørkeloft.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Brudd på rørledning fra hus til septiktank i 2021, rørledning skiftet av lokal entreprenør.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Einar Ingebrigtsen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsledning fra hus til septiktank grunnet rørbrudd.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Walter Wilhelmsen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nevnt tidligere i avsnitt «vannlekkasje»

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Kjøpt via Obs Bygg.

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?: 2022

Firmanavn: Ringjord elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sikringsskap til hoveddel og utleiedel. Nytt inntaksskap med inntakssikringer. Ny tilførsel hoveddel. Nye kurser i forbindelse med renovering av kjøkken. Trekt nye kabler spisestue/kjøkken.

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

   Firmanavn: Ringjord elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og oppkobling av varmepumpe.

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

   Firmanavn: Ringjord elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med bad i utleiedel.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ringjord elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og oppkobling av elbillader.

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**

Godkjent utleiedel i sokkel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent utleie

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?
• **Ja**

Setningsskader på anneks/sjå.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp sjå i ene hjørnet. Må gjøres igjen.

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.

71GLY
169/81 Bsak F-f

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen
2100/83/SD/iv
J. nr.

388/82
Saks nr.

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jakob Utheim

9118 Brensholmen

19. mai 1983

Etter besiktigelse foretatt den ..... gis herved midlertidig

bolighus m/en 4-roms og en 2-roms leilighet

brukstillatelse av ..... på eiendommen

"Bakken" gnr. 169/81 Brensholmen

Merknader/Gjenstående arbeider:

Terskel til bad/wc-rom for tilgang av luft.
Samtlige avtrekkskanaler på loft isoleres mot kondens.
Feieluke ligger for nært trevegg. (min.grense = 30 cm).
Vegg forsynes med brannmur.
Lecavegger i bod pusses/slammes.

Utv. arbeider:

Pussing/slamming av kjellermur.
Fullføring av hovedinngangstrapp.
Delvis tilbakefylling ail kjellermur.
Fullføring av adkomstveg.

30. august 1983

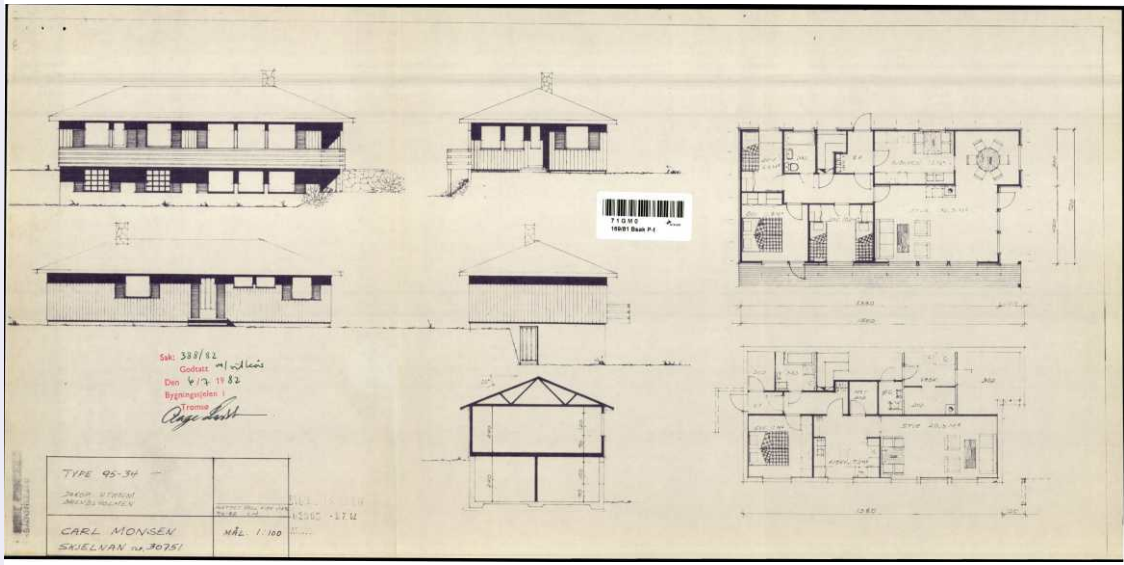
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen .....

24. mai 1983

9000 Tromsø, den .....

Aa. L.
bygningssjef

Sigrid Dahlslett



Byutvikling
Tromsø kommune

Jakob Utheim
Brensholmveien 167

9118 BRENSHOLMEN

71GLT
169/81 Bsak V-v

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	028406/03-SISHEN 03/02545	Sissel Henriksen Telefon: 77 60 55 37	25.06.2003

BRENSHOLMVEIEN 167, 169/81 - SØKNAD OM OPPFØRING AV UTEHUS
MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 81/85/86A

Type søknad: Melding om tiltak
Tiltakshaver: Jakob Utheim

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0809/03**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86A **godkjennes** i forbindelse med oppføring av uthus på eiendommen 169/81.

Tiltakets plassering må være påvist i marken av kommunen før tiltaket settes i gang, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 18.

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

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige. Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Sissel Henriksen
for Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter: BRENSHOLMVEIEN 167, 169/81 - SØKNAD OM OPPFØRING AV UTEHUS — Mottatt dato: 10.06.2003

Aktuelle plandokumenter: Plan 505 — Datert:

Saksfremstilling:

Deres melding med tegninger og situasjonskart om oppføring av uthus ble mottatt her den, 10.06.2003 l.nr.25709.

Arbeidet må ikke utføres før tre ukes fristen er utløpt.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll SAK § 20.

Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes. Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging evt. flytting/riving.

Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Det foreligger erklæring datert 13.05.03 hvor eier av naboeiendommen 169/20 tillater at uthus føres opp i avstand 1,0 meter fra felles grense, jfr. plan- og bygningslovens § 70.2, 2 ledd, bokstav a. Erklæringen forutsetter at bygget brannsikres slik at eiendommen kan bebygges i henhold til pbl. § 70 uten ekstra brannsikring.

Det må sendes melding til kommunen om tidspunkt for både oppstart og ferdigstillelse. Dette på grunn av registrering i statens GAB register.

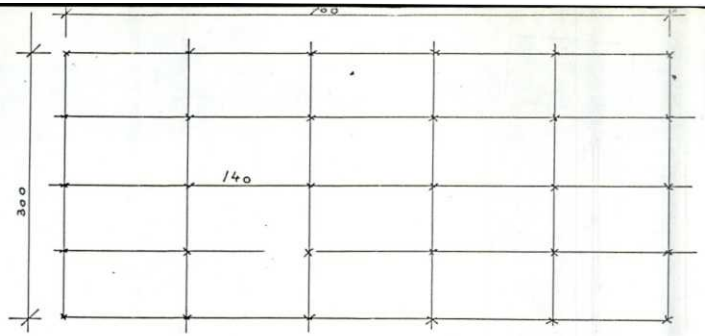
Det kreves gebyr for melding om tiltak, og i tillegg gebyr for behandling av eventuelt dispensasjoner og påvisning av byggelinje, se for øvrig gebyrregulativ.

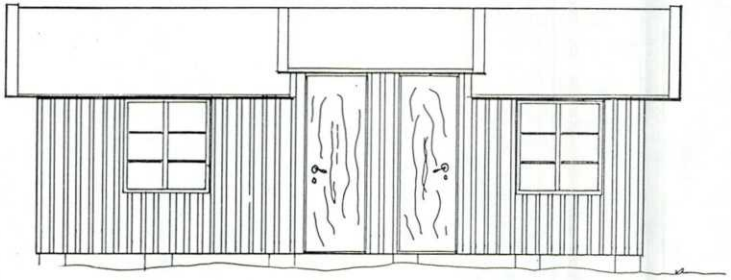
Vedlegg:
Gebyr: etterskuddsfaktura
Blankett søknad om påvisning av byggelinje

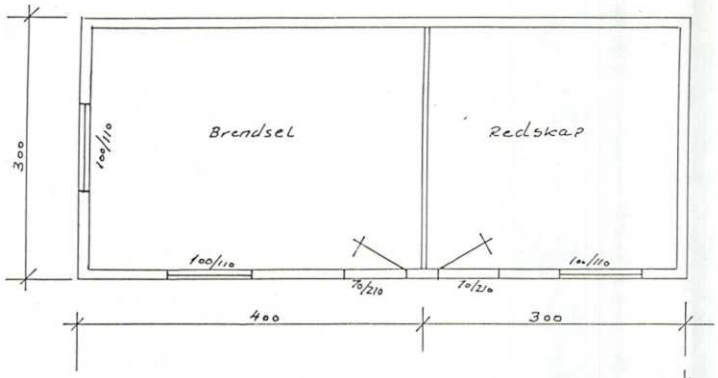
Ved melding til oss om igangsetting og ferdigstillelse, kan De benytte våre svarslipper.

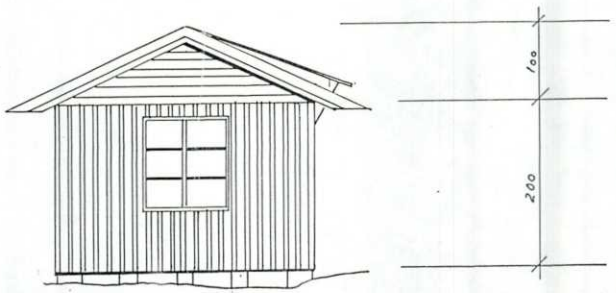
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.06.03 000809
INSTR.SAK

E3









71GLV
169/81 Bsak P-t

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING SBEH.
10.06.03 25709
ARK.K. KASS.
S.NR.

Vedtekter for Brensholmen Sommarøy Vannverk SA

§ 1. Foretaksnavn

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

§ 2. Forretningssted

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

§ 3. Virksomhet og formål.

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

Abonnenter kan være både personer og bedrifter.

Vannverkets forsyningsområde er området Brensholmen, Sommarøy og Hillesøy.

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

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

§ 4. Medlemskap

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

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

§ 4.1 Andelsinnskudd

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Vann -gebyr/-avgifter.

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

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

§4.2.1 Definisjon av brukerkategorier.

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

§ 4.2.2 Øvrige avgifter

Purregebyr

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

Åpningsgebyr;

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

Tilkoblingsavgift;

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

Anleggsbidrag

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

§ 5. Anvendelse av årsoverskudd

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

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

§ 5.1 Revisor

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

§ 6 Styre og daglig leder.

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

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

Styreleder velges av årsmøte for 1 år

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

§ 7 Valgkomite

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

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

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

Valgkomite fremlegger for årsmøte hvert år forslag til;

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

Nye medlemmer inntrer umiddelbart etter årsmøte.

§ 8 Årsmøte

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

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

Styreleder eller den styret har utpekt, åpner årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TH
MH

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

§10 Diverse bestemmelser

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

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

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

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

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

Vannverket skal tilstrebe et normalt driftstrykk på hele hovedledningsnettet.

§ 10.5 Videredistribusjon/salg av vann
Uten innhentet samtykke fra styret, må det ikke tas, bortledes eller selges vann fra eiendom som er tilknyttet vannverkets nett.

TH
MH

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

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

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

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

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

§ 10.7 Ansvarsbegrensning.

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

§ 10.8 Vannledning på annens eiendom

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

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.3.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 169 / 81 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0252	Kommunedelplan for Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen	Kommunedelplan	26.09.2018	B	Boligbebyggelse

REGULERINGSPLAN

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

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
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 : 20.3.2026

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-169/81/0

Bruksnavn	BAKKEN	Beregnet areal	1 140.9
Etablert dato	28.07.1982	Historisk oppgitt areal	1 141.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIVERT BJØRN UTHEIM		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		
AF - Annen forretningstype	23.06.2015	23.06.2015		
DL - Kart- og delingsforretning	28.07.1982			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	17.03.1994	1 140.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11421261	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
22376543	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 11421261: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.02.1983	01.02.1983
TB - Tatt i bruk	24.05.1983	24.05.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	130.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	94.0	0.0	94.0	0.0
H01	1	96.0	0.0	96.0	0.0

Bygning 22376543: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	19.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	19.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.06.2003	27.06.2003
IG - Igangsettingstillatelse	15.08.2003	21.03.2007
TB - Tatt i bruk	01.03.2004	21.03.2007

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	19.0	19.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Brensholmvegen	167		9118 BRENSHOLMEN

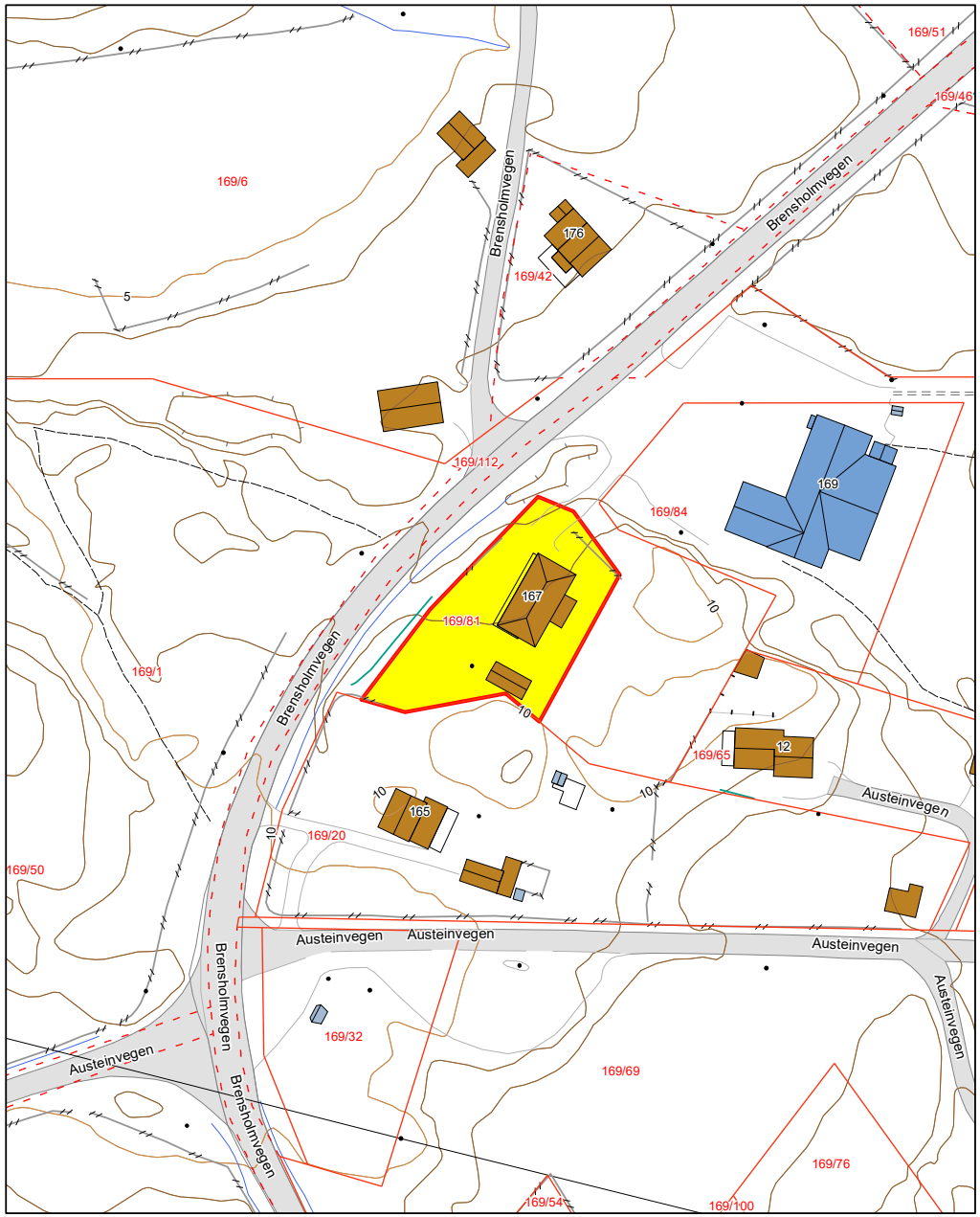
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/81/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1141 m² Dato: 2026-03-20

N



Matrikkelkart

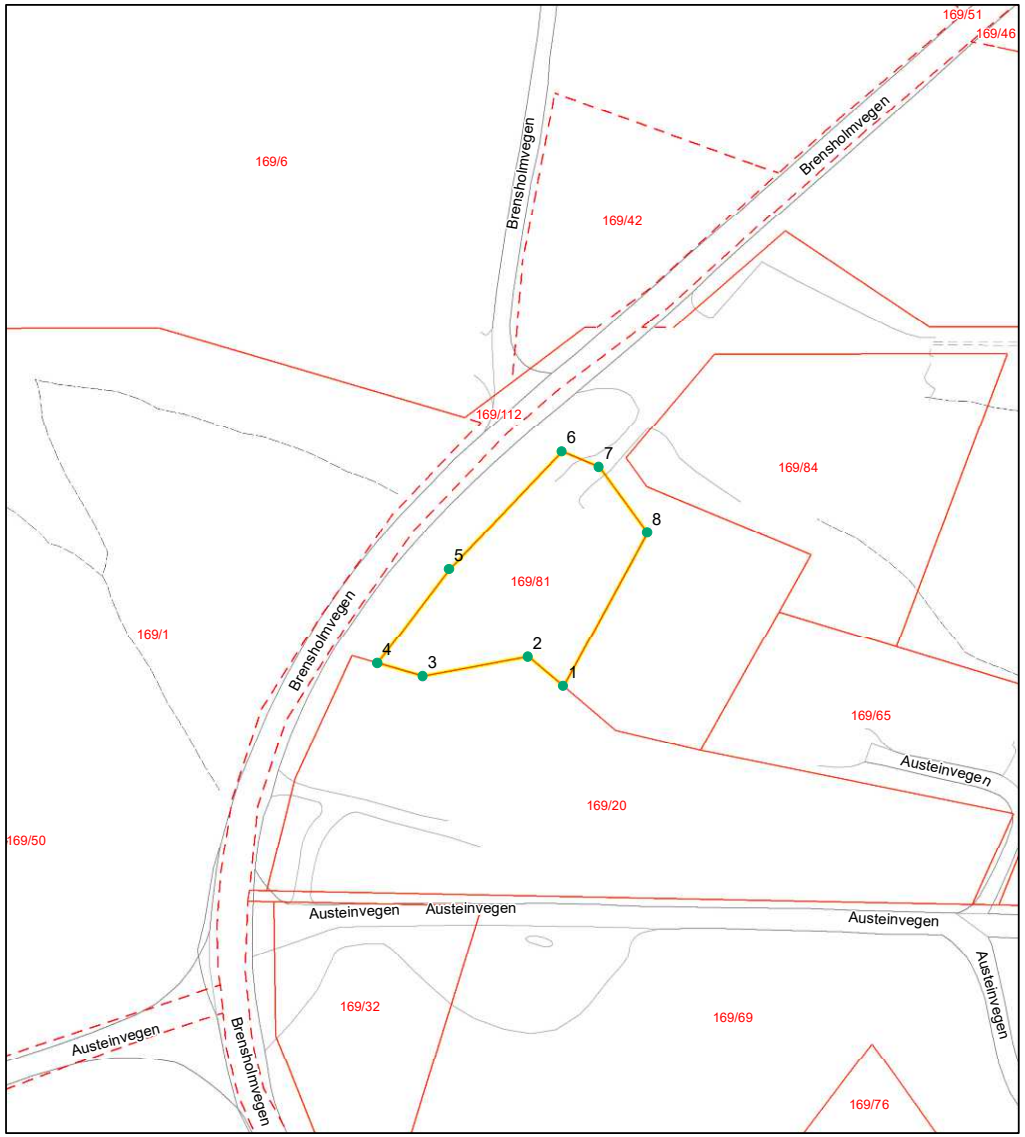
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/81/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1141 m² Dato: 2026-03-20

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 : 20.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1140.9		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7724168.64	618292.18	Jord	8.62	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7724174.16	618285.56	Jord	20	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7724170.52	618265.89	Jord	8.94	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7724172.98	618257.29	Jord	22.14	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7724190.54	618270.78	Jord	30.57	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7724212.56	618291.98	Jord	7.5	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7724209.69	618298.91	Jord	15.31	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7724197.35	618307.98	Jord	32.77	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

Sørensen, Oddny

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

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

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

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

Hilsen fra

Arne Olav B.

Telefon: 5555
Mobil: 9555

01.11.2004

FYLKESMANNEN I TROMS

TELEFON (083) [redacted] 87 530
POSTGIRO 5049358

7222/81
714
JK/hh

9001 TROMSØ
POSTBOKS 595

24. juni 1982

Saksbehandler: Jan Kristiansen

Tromsø kommune
Teknisk rådmann

9000 TROMSØ

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

Vi viser til ekspedisjon hit av 15. oktober 1981.

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

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse.

Merknader:

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

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

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

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

§ 4,1. avsnitt endres slik:

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

§ 4, 2. avsnitt endres slik:

I udyrkbare deler av landbruksområdene kan det, etter landbruksmyndighetenes godkjennelse, tillates spredt utbygging av boliger og hytter. Naust for henholdsvis bolig- og hyttebebyggelse i området kan oppføres."

7075

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

§ 1

a) Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:

I. BYGGEOMRÅDER

Hytteområder, felt E

Område for offentlig bygninger, felt K

II. LANDBRUKSOMRÅDER

III. FAREOMRÅDE

Skytebane, felt M

IV. SPESIALOMRÅDER

Gravplass, felt N og O

Friluftsområder, felt P, Q, R, S og T

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

Byggeområder:

§ 2

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

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

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

Hyttene tillates oppført i en etasje.

Det tillates ikke innlagt vannklosett i hyttene.

Landbruksområde:

§ 3

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

Naust for bolig- og hyttebebyggelsen i området kan oppføres.

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

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

Bygninger tillates ikke oppført der de vil berøre forminner.

Fareområde:

§ 4

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

Spesialområde friluftsområde:

§ 5

I spesialområde friluftsområde tillates bare oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som friluftsområde. Slike bygninger og anlegg må ikke virke skjemmende i landskapsbildet eller hindre almenhetens frie ferdsel.

Plan for bygg og anlegg legges fram for friluftsnemnda til uttalelse og bygningsrådet til godkjennelse.

Andre bestemmelser:

§ 6

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og vedtektene til denne for Tromsø kommune.

Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen med bestemmelser.

STADFESTET 24/6-82
FYLKESMANNEN I TROMS

Tromsø byplankontor 11.12.75

Revidert 20.04.77

Revidert 11.08.78
Revidert 01.12.78
Revidert 29.01.79
Revidert 04.11.80
Revidert i h.h.t. kommunestyrets vedtak 30.06.81
Revidert fylkesmannen 24. juni 1982

4. Reg. best. § 2 forutsetter at detaljregulering av byggeområdene skal skje etter tomte og bebyggelsesplan og kunne godkjennes av bygningsrådet.

Som det framgår av vedtaket endret kommunestyret planen på en rekke punkter. I denne forbindelse skrev teknisk rådmann til bygningssjefen og ba om at det ble avklart med fylkesmannen om hvorvidt planen kunne stadfestes uten ny bygningsrådsbehandling. Fylkesmannen har i brev av 30. april 1980 uttalt følgende:

"Det vises til Deres forespørsel av 18. juli 1979.

Kommunestyrets vedtak om å endre reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd har betydning for jordbruksinteressene og trafikksikkerheten i området.

I det en viser til bygningslovens § 27 nr. 4, anbefales planen returnert bygningsrådet for ny behandling. I den forbindelse bes planen oversnedt fylkeslandbruksstyret og vegsjefen for behandling. Eventuelle merknader fra disse instanser behandles i bygningsrådet.

Om kommunestyret velger å oversnede planforslaget med de vedtatte endringer til fylkesmannen uten ovennevnte behandling, vil fylkesmannen ikke kunne ta stilling til stadfestingsspørsmålet før planen har vært forelagt fylkeslandbruksstyret og vegsjefen til uttalelse.

En beklager at saken har blitt liggende for lenge her."

På bakgrunn av dette har byplansjefen forelagt planen for fylkeslandbruksstyret og vegsjefen til uttalelse.

Fylkeslandbruksstyret har i møte 15. august 1980 fattet slikt vedtak i sak 1538/80:

"De foreslåtte endringene i § 4 er av vesentlig betydning for landbruket, og fylkeslandbruksstyret har følgende merknader.

I § 4 - 1. avsnitt bør ordet vanligvis mellom bør og bare sløyfes.

De vedtatte endringene i § 4 - 2. avsnitt er vesentlige og betyr at hele poenget med å regulere areal til landbruk faller bort. § 4 - 2. avsnitt bør sløyfes.

Under forutsetning av at det blir tatt hensyn til fylkeslandbruksstyrets merknader finner fylkeslandbruksstyret å kunne anbefale godkjent forslag til forenklet reguleringsplan for Hillesøy - Brensholmen, forsåvidt gjelder reguleringsbestemmelsenes § 4."

Vegsjefen har i brev av 25. september 1980 uttalt følgende:

" Vi viser til Deres brev av 5/6-80 mottatt 5/9-80, jfr. kommunestyresak 136/79.

Med den ordlyd § 4 i reguleringsbestemmelsene fikk etter kommunestyremøte 20/6-79, er det etter vegsjefens syn stor fare for mer eller mindre sammenhengende randbebyggelse langs fylkesvegen i området. Da dette er noe av det en ønsker å unngå ved utarbeidelse av reguleringsplaner, kan en, slik § 4 er utformet, risikere at planen får ingen praktisk verdi når det gjelder trafikksikkerhet.

Vegsjefen vil derfor anbefale at § 4 gis samme ordlyd som vedtatt av bygningsrådet i sak 40/79.

Videre vil vi anbefale at det i reguleringsbestemmelsene tas med at gang- og sykkelvegen øst for fylkesvegen på Brensholmen får samtidig ferdigstillelse ved utbygging av de sentrale felt på Brensholmen.

Ut over ovennevnte har ikke vegsjefen vesentlige merknader til planforslaget."

Bygningsrådet behandlet planen på bakgrunn av fylkeslandbruksstyrets og vegsjefens uttalelser og fattet slikt vedtak i sak 414/80:

"Bygningsrådet godkjenner forslag til regulerignsplan for Hillesøy og Brensholmenområdet, reguleringskart og bestemmelser datert 4.11.80.

Planen oversnedes kommunestyret i medhold av bygningslovens § 27 nr. 4."

Bygningsrådet har med dette vedtaket ikke fulgt opp kommunestyrets vedtak pkt. 3, med hensyn til reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd.

Kommunestyret behandlet planen i møte 30. juni 1981, sak 162/81, og fattet følgende enstemmig vedtak:

"Tromsø kommunestyre vedtar forenklet reguleringsplan med kart og reguleringsbestemmelser datert 4.11.1980 for Hillesøy og Brensholmen-området med de endringer kommunestyret gjorde i vedtak under sak 136/79 og formannskapets endring til reguleringsbestemmelsenes § 4.2."

Reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. og 2. ledd lyder etter dette vedtak slik:

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

I udyrkbare deler av landbruksområdene kan det, etter landbruksmyndighetenes godkjenning og fylkesmannens dispensasjon, tillates spredt utbygging av boliger og hytter. Naust for bolig- og hyttebebyggelsen i området kan oppføres."

Fylkesmannens merknader:

1. Slik reguleringsbestemmelsenes § 4, 1. ledd er utformet medfører det en generell adgang for bygningsrådet til å dispensere fra reguleringsplanen. Slik myndighet må eventuelt gis gjennom vedtekt til bygningslovens § 7. Ordet "vanligvis" må derfor utgå. Bestemmelsen er herfra rettet opp.

2. Med hensyn til § 4, 2. ledd kan det ikke på den ene siden reguleres til jordbruk samtidig som det gjennom reguleringsbestemmelse gis anledning til spredt utbygging av boliger og fritidshus. Videre kan ikke slik utbygging basere seg på fylkesmannens dispensasjon etter bygningslovens § 17. Bolig- og hyttebygging i landbruksområdene vil være å anse som formålsendring, som ikke kan gjennomføres ved dispensasjon. For slik endring av reguleringsplan gjelder bygningslovens § 28. Bestemmelsen er herfra rettet opp.

3. Dersom kommunen ønsker å føre en "mykere" linje i slike utbyggingssaker bør dette tas opp gjennom generalplanen med retningslinjer for soneinndeling. Jfr. fylkesmannens brev av 21. juni 1982 hvor dette generelt er omtalt i forbindelse med stadfesting av forenklet reguleringsplan for Krabbenes - Kraknes - Futrikelv.

4. § 5 i reguleringsbestemmelsene er uklar. Stadfestet reguleringsplan går foran generalplan og strandplanloven. Bestemmelsen er herfra overstrøket. Ligger en eiendom i regulert strøk, kan den ikke saksbehandlingsmessig betraktes som uregulert. Av samme grunn er § 1e tatt ut.

5. § 3 i reguleringsbestemmelsene forutsetter at feltene C, D, E, F, G, I, K og L skal utbygges etter bebyggelsesplaner godkjent av bygningsrådet.
Fylkesmannen vil imidlertid ikke kunne godkjenne at det til regulering av områder som omfatter tettbebyggelse benyttes kart i målestokk 1:5000. En peker på at en slik plan ikke vil være tilstrekkelig entydig m.h.t. vesentlige forhold av betydning for gjennomføring av planen - f.eks. eiendomsgrenser, byggelinjer, avkjørsler og veiføringer.

   Ut fra dette finner en ikke å kunne stadfeste felt C, D, F, G, I og L.

   For disse må det utarbeides tradisjonell reguleringsplan i målestokk 1:1000 stadfestet av fylkesmannen. De øvrige felt E og K anses så enkle juridisk sett at de kan stadfestes tiltross for at de er vist i målestokk 1:5000.

6. Byggeområdene under § 2 må unntas fra stadfesting av samme årsak som nevnt under punkt 5. Kommunestyrets vedtak vil derimot gjelde som retningslinjer for det videre detaljreguleringsarbeid.

Det stadfestede reguleringskart med reguleringsbestemmelsene slik de skal lyde, og noen av saksdokumentene legges ved.

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

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

Martin Buvik

./.

Gjenpart: Miljødepartementet
Tromsø bygningsråd
Fylkeslandbrukskontoret i Troms, Jordbruksetaten
Vegsjefen i Troms

Grunnkart

Adresse: Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/81/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1141 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

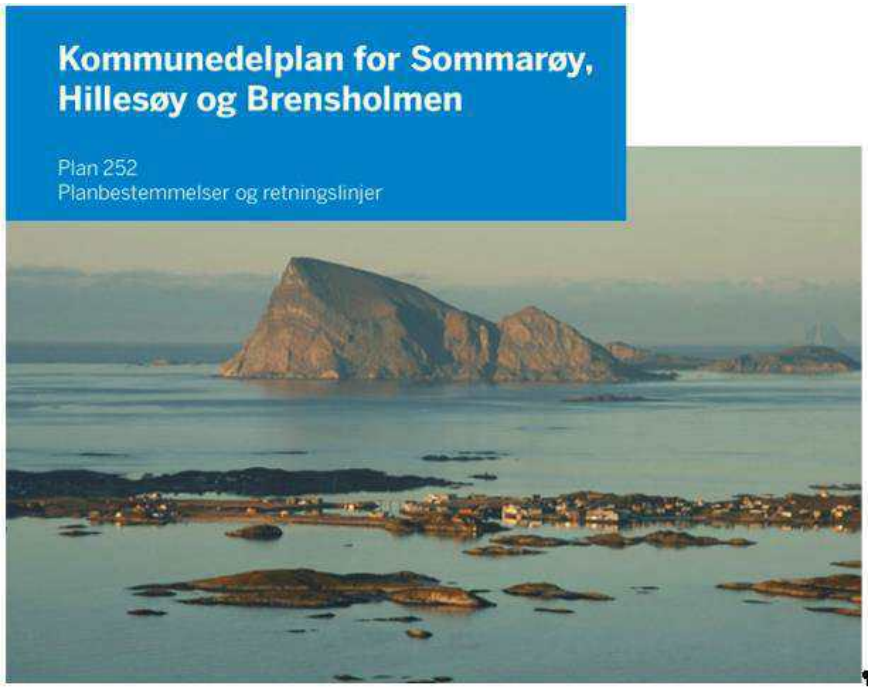
- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Tromsø kommune
Byutvikling



15.05.2018

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

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

tromso.kommune.no

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

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

I
Rettsvirkning i kommunedelplan

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

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

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

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

Gjeldende reguleringsplaner

Plan nummer	Reguleringsplan	Vedtaks-dato	Reguleringsplaner som berøres av endringer i kommunedelplan
0505	Forenklet Sommarøy – Hillesøy – Brensholmen	24.06.1982	Kommunedelplan 0252 gjelder foran. Planen gjelder med unntak av: formålsendringer knytta til bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur, sjø og vassdrag, forsvar og hensynssoner.
0506	Sommarøy og deler av Hillesøy	24.03.1976	Kommunedelplan 0252 gjelder foran. Planen gjelder med unntak av: formålsendringer knytta til bebyggelse, samferdsel, forsvar og hensynssoner
0628	Reguleringsendring 189/108, Sommarøy	16.12.1976	Planen gjelder uten endringer.
0652	Reguleringsplan for Prestvika, Sommarøy	09.05.1978	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0692	Hovedvegtrase`, Sommarøy	24.08.1979	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0724	Baptistkirka, Sommarøy	09.02.1981	Planen gjelder uten endringer.
0809	Reguleringsendring for del av eiendommen 189/1,14, 26, Sommarøy.	09.06.1982	Planen gjelder uten endringer.
0863	Reguleringsplan for del av eiendommene 189/10, 51 og 86, Sommarøy.	24.03.1983	Planen gjelder uten endringer.
0868	Hytteområde på 170/5, 38, 40, og 41, Brensholmen.	03.06.1983	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0887	Boligfelt på 170/6 og 13, Brensholmen.	25.03.1987	Planen gjelder uten endringer.
0892	Hyttetomt på 169/9, Brensholmen	09.02.1984	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550
0896	Endring av vegtrase - Sommarøy	24.08.1984	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
0917	Regulering av 6 boligtomter på 189/4 og 10, Sommarøy	26.06.1985	Planen gjelder uten endringer.
0964	Regulering for del av eiendommen 189/11 og 27, Sommarøy	21.01.1987	Planen gjelder uten endringer.
0982	Hillesøy nord	22.06.1988	Planen gjelder med unntak av: endring knytta til hensynssoner H570, H730 og H550
0989	Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av eiendommen 189/12, Sommarøy	21.01.1987	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550. Noe utvidet byggeområde.
1118	Eldresenter på Brensholmen	18.12.1991	Planen gjelder med unntak av: hensynssone H730.
1226	Reguleringsplan for deler av Sommarøy fylling	25.03.1992/ 29.04.2005	Planen gjelder uten endringer.
1262	Sommarøy havn	26.05.2005	Planen gjelder med unntak av: formålsendring av friluftsområdene SP3 og SP4 til næringsformål. Merket N1 i KDP 252.
1289	Sjøområde ved Sommarøy, Hillesøy og Brensholmen	11.12.1996	Planen gjelder med unntak av: formålsendring knytta til farled og akvakulturanlegg.
1335	Boligtomter på eiendommene 189/63 og 189/64, Sommarøy	28.01.1998	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H550.
1442	Hotell/bryggehus på Skipsholmen, Hillesøy (Sommarøy Arctic H).	26.04.2000	Planen gjelder uten endringer.
1449	Fergekai på Brensholmen	24.02.1999	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landbruk H510.
1478	Prestvika, Sommarøy	25.06.2003	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H 550.
1679	Hyttefelt på 168/1 og 7, Brensholmen	23.06.2010	Planen gjelder med unntak av: hensynssone landskap H 550.
1693	Detaljreguleringsplan for utvidelse av hotellområdet på Hillesøy	29.02.2012	Planen gjelder uten endringer.
1873	Detaljregulering for Sommarøy hyttefelt	20.06.2018	Planen gjelder uten endringer.

II

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

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

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

3. **GRØNNSTRUKTUR**
3.1 Grønnstruktur

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

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

6. FORSVARET
6.1 Forsvarsanlegg

III

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

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

IV

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

VI

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

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

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

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

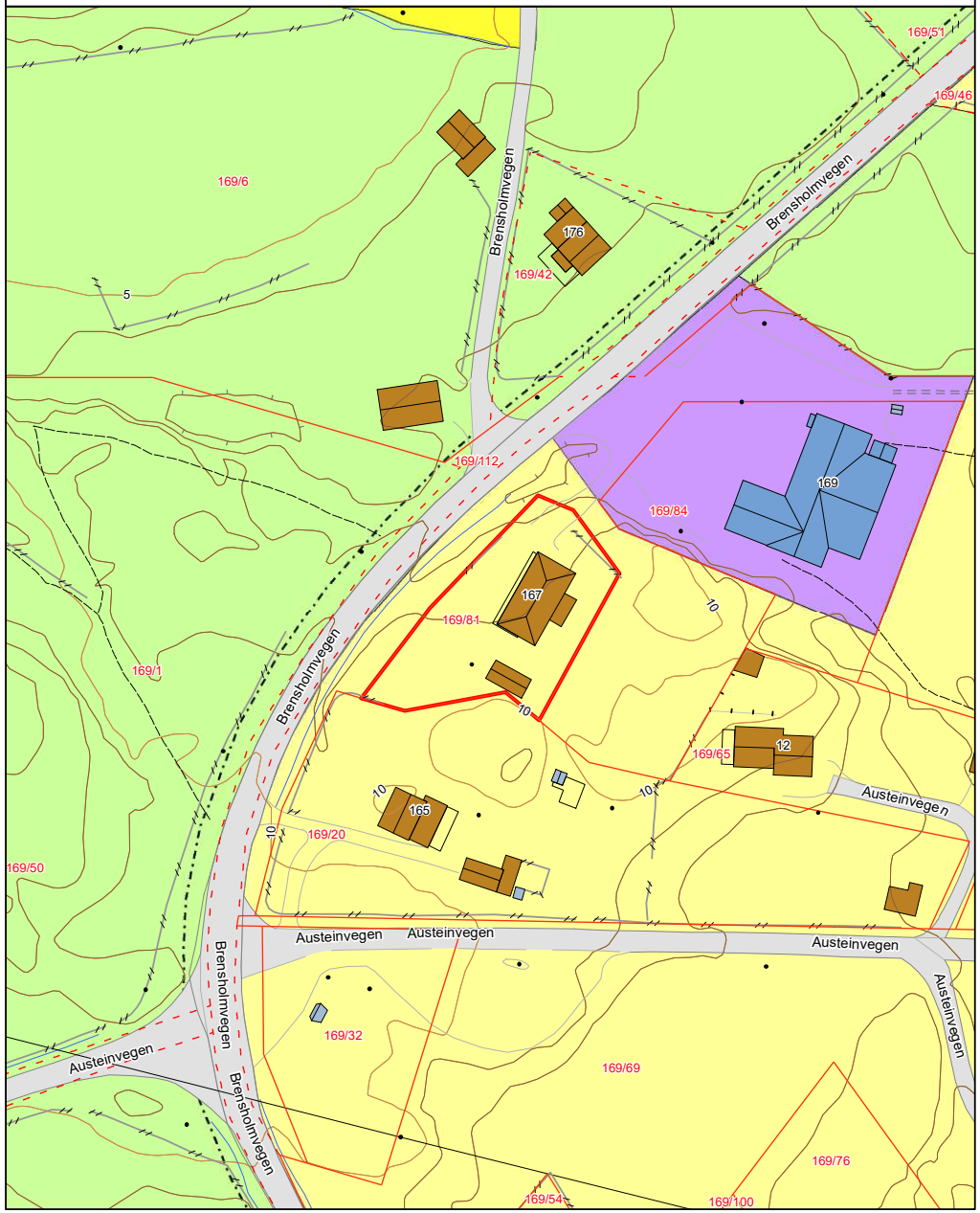
Kommunedelplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/81/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0252
Ikrafttredelsesdato: 26.9.2018
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Kanal, grøft

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Kp Hensynssonegrense
- Kp Arealformålgrense
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Veg nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- Kp Område

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4674/97
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 13:23

DAGBOKFØRT
28 JUL 82 04674
SORENSKRIVEREN I
LYNGEN

ERKLÆRING

Undertegnede, Hermon Mortensen ..... født 01.06.40.....
eier av eiendommen Austein, gnr.169,bnr.1..... i Tromsø
kommune samtykker for seg og framtidige eiere/festere i at
eieren av eiendommen Bakken, 169/81 ..... skal ha
midlertidig rett til adkomst samt legging og vedlikehold av
vann og kloakkledninger over min eiendom.

Denne erklæring følger av vedtak fattet av Tromsø bygningsråd
i møte 03.06.82 under sak 190/82 og skal tinglyses som
heftelse på eiendommen Austein, gnr. 169, bnr. 1 i Tromsø
kommune.

Avlysing kan kun skje med bygningsmyndighetens samtykke.

Tinglysingsverdien settes til kr. 500,-.

Tromsø (sted) 1/7-82 (dato) Hermon Mortensen (underskrift)

Til vitterlighet:

Dithf Hansen (vitneunderskrift 1) Kåre Bertheussen (vitneunderskrift 2)

DITHEIF HANSEN (navn med blokkbokst.) Kåre Bertheussen (navn med blokkbokst.)

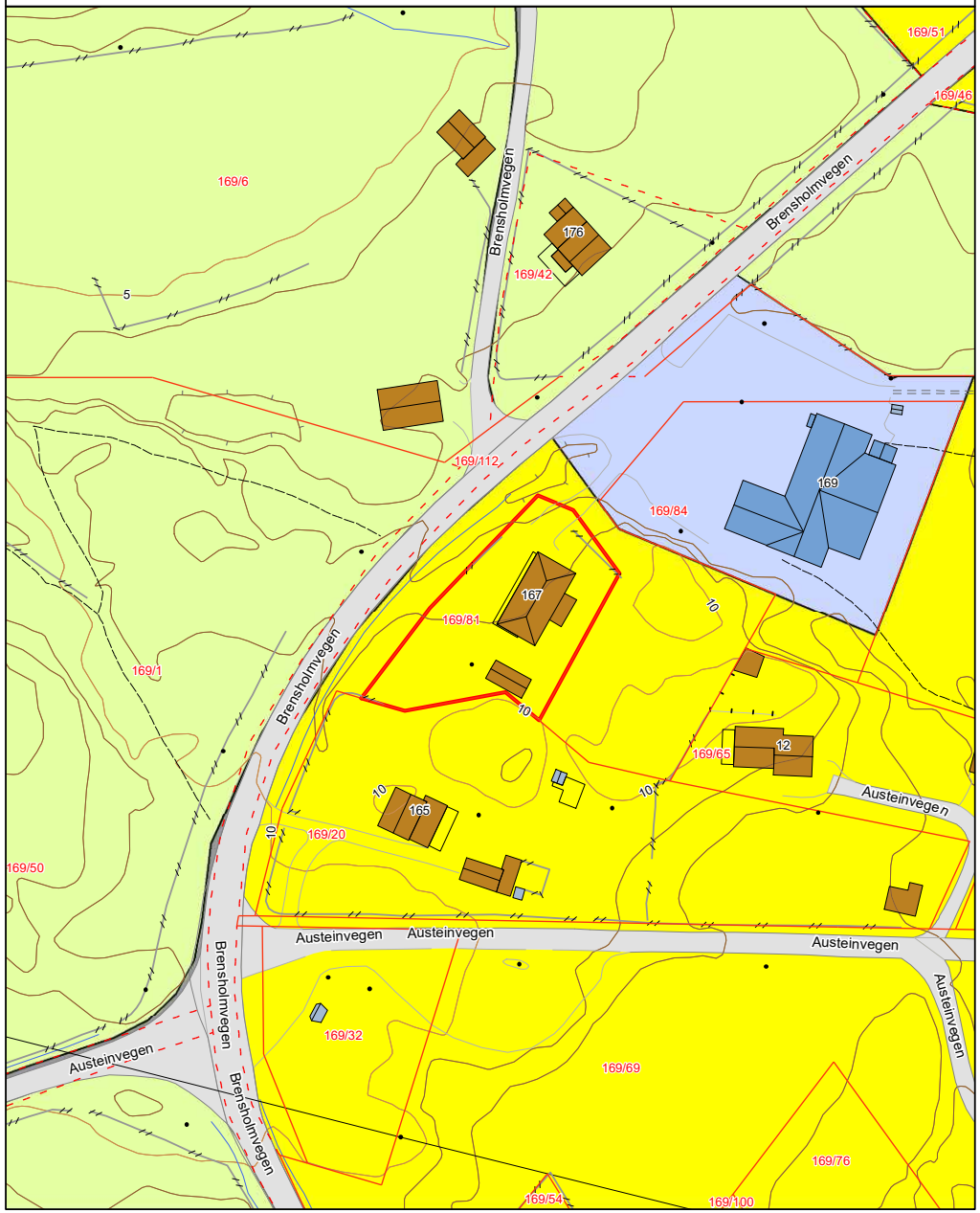
Reguleringsplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Brensholmvegen 167, 9118 BRENSHOLMEN
Gnr/Bnr: 169/81/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0505
Ikrafttredelsesdato: 24.6.1982
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-20

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Kanal, grøft

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Kjørevei

BRENSHOLMVEGEN 167

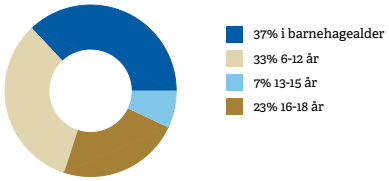
OFFENTLIG TRANSPORT

Brensholmen Linje 420	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**48 min**

SKOLER

Hillesøyskolen Brensholmen skole (1-1... 53 elever, 5 klasser	**4 min** 0.4 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**41 min** 43.8 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**53 min** 53.2 km

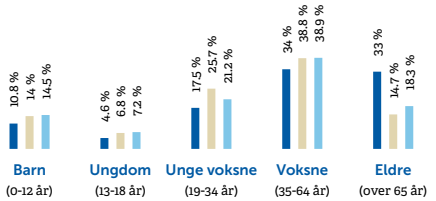
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sommarøy barnehage (1-5 år) 24 barn	**6 min** 5.9 km
Kattfjord barnehage (2-3 år) 6 barn	**15 min** 15.5 km

DAGLIGVARE

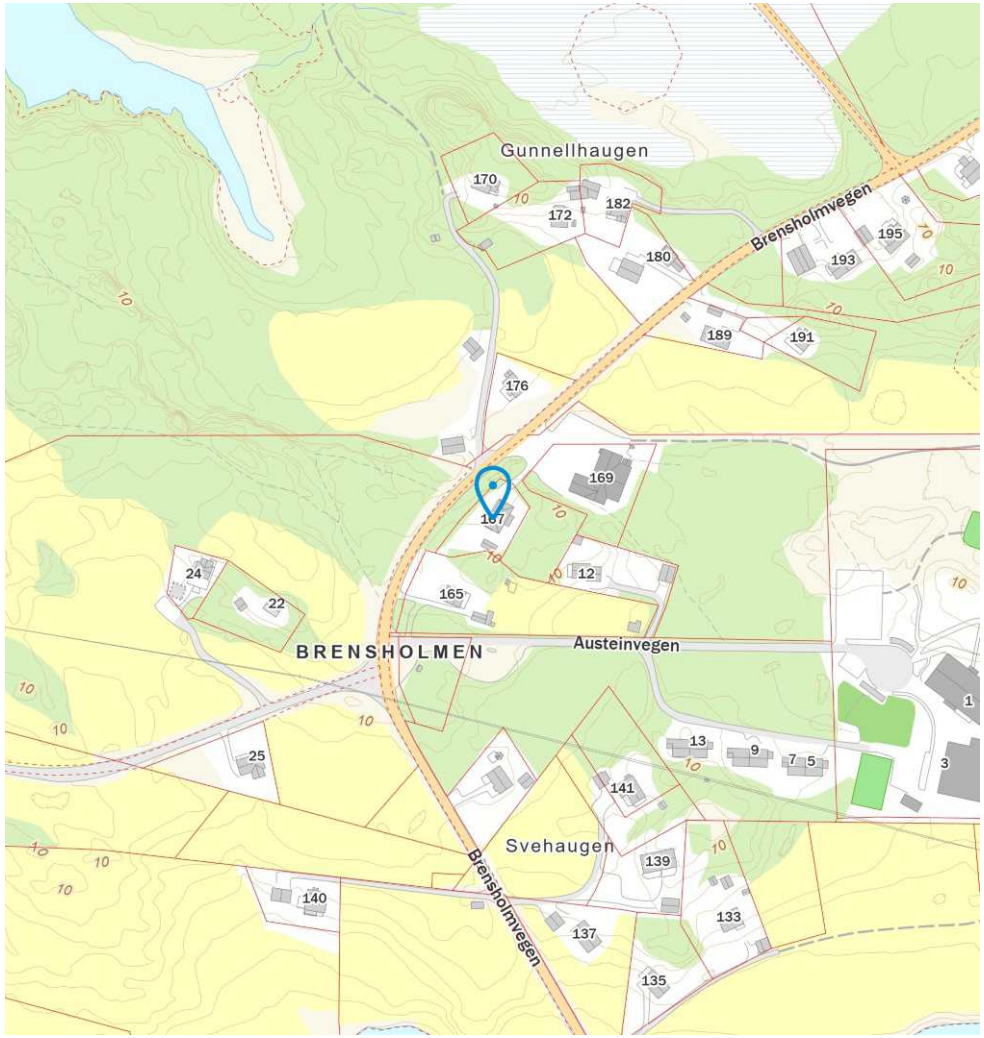
Joker Austein	**1 min**

SPORT

Brensholmen skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260045 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Brensholmvegen 167, 9118 Brensholmen.
Gnr. 169, Bnr. 81, 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: 18260045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no