

Velkommen til

Sjarkvegen 28 A, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjarkvegen 28 A
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 300 000,-
Omkostninger	kr	283 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 583 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2012
BRA/BRA-i	254 / 208 m²
Soverom	6

Energimerke B

Eiendomsmegler1 presenterer Sjarkvegen 28 A.

Dette er en lys og romslig enebolig med fine planløsninger. Boligen inneholder entré, gang med trapp, to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad og teknisk rom tilhørende hoveddel. I underetasjen er det en godkjent 3-roms utleieenhet. Boligen holder standard fra byggeår 2012, og er godt ivaretatt. Boligen ligger barnevennlig til i Hamna, med umiddelbar nærhet til lekeplass, skole og barnehage. Beliggenheten byr på fine sol- og utsiktsforhold, som kan nytes fra romslige balkonger. Dobbelgarasje ved inngangsparti, med elbillader montert.

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!



Dag Little
Eiendomsmegler

+47 930 11 511
dag.little@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjarkvegen 28 A, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 1144, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	11 300 000,-
Omkostninger	kr	283 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 583 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	11 597 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 282 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 283 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 36 012,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 208 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 51 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
6
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 i dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 515 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Ukjent byggegrunn. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Drenering fra byggeår med ukjente masser rundt boligen. Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Taknedløp fra terrassen føres ut over terreng. Støpt plate på mark. Grunnmur av betongfylt skumplastforskaling (thermomur). Grunnmurer er kledd , eventuelle sprekk/riss i grunnmuren er derfor ikke mulig å besikte. Skrående terrassert tomt med helling mot vest. Vannrør av plast via kommunalt nett. Avløpsrør av plast via kommunalt nett. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel/gårdsplass. Felles adkomstvei mot egen gårdsplass.

Det registreres at en mindre del av garasjen er oppført over tomtegrensa.

Byggeår
2012 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 77 m²: Entré bod, stue/kjøkken, bad, to soverom (utleie). Gang m/trapp, teknisk rom, bad.

1. etasje
BRA-i 77 m²: Entré, 3 soverom, bad, gang m/trapp, stue/kjøkken.

2. etasje
BRA-i 54 m²: Stue m/trapp, soverom.

Garasjeplan
BRA-e 46 m²: Dobbelgarasje.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som velholdt og holder god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, utleiedel:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med fastvegg av glass. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad, sokkeletasje:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Mindre avvik: Sprekker i øvre del av speil som er felt inn i flisene. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad, utleiedel:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har fliser og parkett. Veggene har malt gips. Himlingene har malt gips. Gulvvarme i entré og baderom. Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 2. etasjen. Lakkerte inntrinn av tre. Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm. Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett utvendig pipeløp som strekker seg fra 3. etasje og over tak. Stålpipe. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Lukket vedovn fra byggeår.

Rom Under Terreng:
Hulltaking ble utført mot terreng fra østsiden av 1. etasje (under trappen). Yttervegg mot terreng av isopor med betongkjerne (termomur). Veggen er foret ut med ca. 3 cm luftrom fra grunnmur. 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%.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør), besiktet i rørskap. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

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

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Heru plassert separat i hver av enhetene.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi montert i 2. etasjen.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på ca. 200 liter montert i teknisk rom/bod.
Varmtvannsbereder av merket Oso på ca. 120 liter montert i teknisk rom/bod i utleiedel.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i 2. etasje (entre).
El-skap med automatsikringer og måler plassert i 1. etasje (teknisk rom, utleiedel).

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler nødoverløp på taket, noe som er anbefalt på kompakte tak.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Dører: Terrassedører har noe svelling i foringer.
- Utvendige trapper: Mangler håndløper i trappen. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvise glipper/svelling i parketten.

- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Inntrinn har glatte overflater.

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. 4: Lekkasje tak garasje; ingen kjente følgeskader. Lagt ny remse av taktekking på tak garasje, utført av faglært i 2014. Lekkasje i underkant av fastkarmen til skyvedører til begge verandaene; antydning til svekking i hjørnet på karm samt svekking i utforing og parkett. Sannsynlig årsak er dårlig liming i fastkarm og sårbar konstruksjon av verandadør ift værbelastning i Tromsø. Tettet fals på begge fastkarmer verandadør med Tech 7, skiftet foringer og parkett. Sårbar konstruksjon og det må påregnes utskifting. Utført av ufaglært i 2025. Lagt ny remse av taktekking på tak garasje. Riss i innvendig tak stue 2. etasje, som ble reparert av faglært i 2022.

Pkt. 5: Faglært har gravd opp og lagt ekstra knotteplast sidevegg pga nedsig i 2014.

Pkt. 19: Ildsted er ikke brukt og jeg har ikke hatt branntilsyn, men nabo har fått beskjed om at brannvesenet ikke var fornøyd med sikring av pipe ved feiing. Brannvesenet anga montering av krok på veggen over verandadør slik at feier kunne sikre seg med tau.

Pkt. 23: Lagt egen kurs til varmepumpe i 2021. Montert egen kurs til elbillader i 2020. Utført av faglærte.

Pkt. 30: Egen utleieleilighet i underetasje.

Pkt. 37: Skade på nedre lamell garasjedør. Ble bulk da den hang seg opp. Bulk presset tilbake så mye som mulig. Noen knapper på fjernkontrollene virker ikke. Sprekker i betonggulv.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Type taktekking: PVC-duk fra byggeår.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av stål. Ett lufterør på taket. Taket har parapetbeslag. Overflatevann på taket blir ledet til innvendig nedløp. Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk i tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående panel.

Takkonstruksjon/Loft:
Flat takkonstruksjon av tre med ukjent oppbygging.
Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer med 2-lags glass. Innvendig solskjerming på de fleste vinduer. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende. Mindre avvik: Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet på enkelte vinduer. Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug i treverket.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert dør med 3-lags isolerglassfelt og smart/elektrisk kodelås.
Inngangsdør, utleiedel: Takoverbygget isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedører: Isolerte skyvedører av tre med 3-lags isolerglassfelt.

Balkonger og terrasser:
Vestvendt terrasse på 21 m² med adkomst via dør fra stue i 2. etasje. Rekkverk av aluminium og glass. Konstruksjon av tre med ukjent tettesjikt mot underliggende etasje. Sør-vestvendt terrasse på 15 m² med adkomst via dør fra stuen i 1. etasjen. Rekkverk av tett stående kledning. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyle på støpt fundament. Takoverbygget terrasse på ca. 15 m² foran inngang til sokkeletasjen. Adkomst fra hage og via dør fra utleiedel.

Utvendige trapper:
Trapp av tre som følger terrenget mellom gårdsplass og inngang til utleiedel.

Garasjeplan:
Støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel. Garasjeporter med motor. Avtrekksvifter (fuktstyrt) montert i yttervegger. Mindre avvik: Stedvise riss/sprekker i betongsålen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boområde i Hamna, nord på Tromsøya. Barnevennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til lysløype og skog, samt kort avstand til skole/barnehager og dagligvarebutikk. Gode bussforbindelser mot sentrum og UNN/UiT. Gode solforhold med vestvendt utsikt.

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. Fryser, vaskemaskin og tørketrommel i hoveddelen medfølger salget. Vaskemaskin og tørketrommel i utleiedel medfølger i salget.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig og garasje har ferdigattest datert 05.11.2013. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og annen elektrisitet.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Boligen har to bruksenheter.
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. mindre reguleringsendring for del av felt B3, Hamna sør med planID 0658-001.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor rød og gul hensynssone, samt sone for veistøy.

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

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 2 936 219,- for 2023
Sekundærverdi kr 10 623 170,-.

Andre opplysninger

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

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

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det 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
Stein Inge Fandrem

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 70404
Dato: 30.01.2009
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
LO-favør rabatt ung kr-5 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 25.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-04-2025 av Jarand Gamst 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 29.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 14.09.2025
Energiattest, datert 02.02.2024
Bygningstegninger, datert 10.06.2011
Ferdigattest, datert 05.11.2013
Matrikkelrapport, datert 08.09.2025
Grunnkart, datert 08.09.2025
Kommuneplan, datert 08.09.2025
Reguleringsplan, datert 08.09.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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.

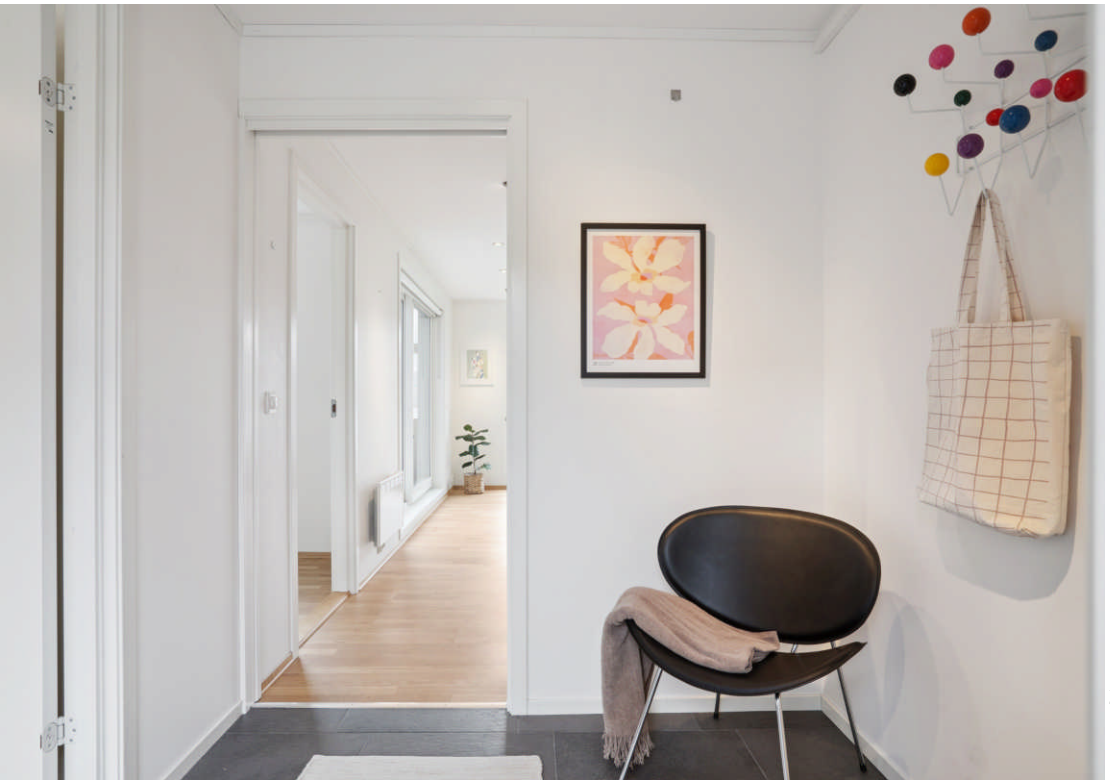
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Dag Little
Eiendomsmegler
Telefon: 930 11 511
Epost: dag.little@em1nn.no

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





















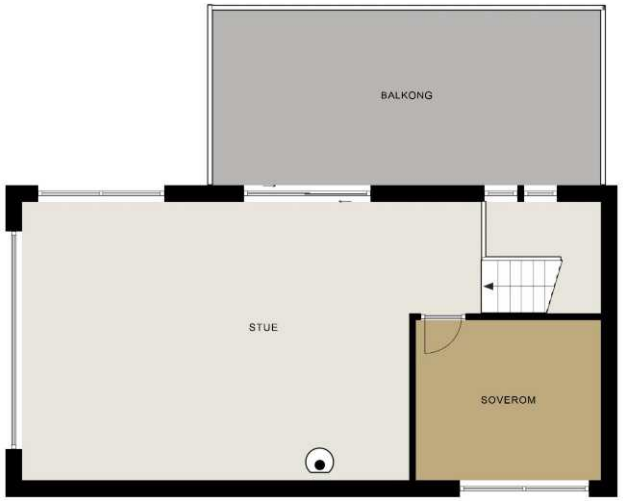







28A







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.

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.

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.

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig m/ utleiedel og garasje
Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 1144

Markedsverdi

11 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3631 **Referansenummer:** FR3145

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst **Vår ref:**

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m²
Totalpris	11 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/ utleiedel og garasje

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

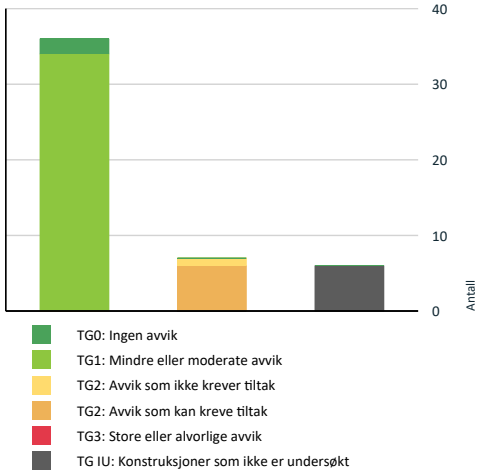
Deler av garasjen er plassert inne på naboeiendom (Sjarkvegen 28B)

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

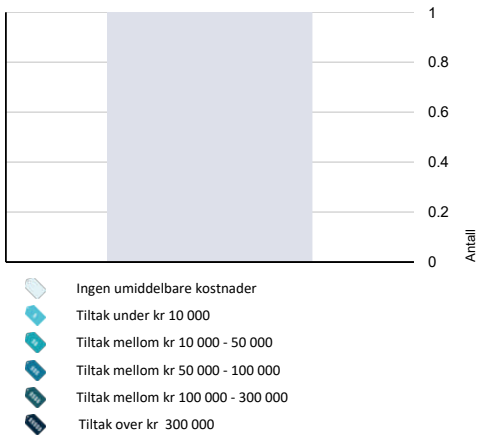
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ utleiedel og garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom (utleie) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ UTLEIEDEL OG GARASJE



Byggeår
2012

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 21.09.2011 og fikk utstedt ferdigattest den 05.11.2013.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: PVC-duk.
Alder: Byggeår.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt. Tilstandsgrad er utelukkende vurdert ut ifra alder på tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål. Ett lufterør på taket.
Taket har parapetbeslag. Overflatevann på taket blir ledet til innvendig nedløp.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler nødoverløp på taket, noe som er anbefalt på kompakte tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nødoverløp bør etableres. Dersom sluket går tett kan det oppstå stående vann på taket, dette øker risikoen for lekkasjer, reduserer levetiden og kan øke skadeomfanget ved en evt. lekkasje. Smeltevann som ikke raskt blir ledet bort kan også føre til skadelig ising.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon av tre med ukjent oppbygging.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Enkelte vinduer med 2-lags glass.
Innvendig solskjerming på de fleste vinduer.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Mindre avvik: Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet på enkelte vinduer. Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug i treverket.





TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert dør med 3-lags isolerglassfelt og smart/elektrisk kodelås.
Inngangsdør, utleiedel: Takoverbygget isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedører: Isolerte skyvedører av tre med 3-lags isolerglassfelt.

Tilstandsrapport

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedører har noe svelling i foringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser ang. mulige utettheter i terrassedører. Lokal utbedring bør påregnes.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 21 m² med adkomst via dør fra stue i 2. etasje. Rekkverk av aluminium og glass.
Konstruksjon av tre med ukjent tettesjikt mot underliggende etasje.

Sør-vestvendt terrasse på 15 m² med adkomst via dør fra stuen i 1. etasjen. Rekkverk av tett stående kledning.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyle på støpt fundament.

Takoverbygget terrasse på ca. 15 m² foran inngang til sokkeletasjen. Adkomst fra hage og via dør fra utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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





Oversiktsbilder.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre som følger terrenget mellom gårdsplass og inngang til utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler håndløper i trappen.
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



TG 1 Garasjeplan

Støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel.
Garasjeporter med motor.
Avtrekksvifter (fuktstyrt) montert i yttervegger.

Mindre avvik: Stedvise riss/sprekker i betongsålen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har fliser og parkett.
Veggene har malt gips.
Himlingene har malt gips.

Gulvvarme i entré og baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise glipper/svelling i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold. Utbedring/utskifting kan vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1. etasjen (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

Målt avvik i 3. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.





Lokal høydeforskjell mot hjørne av stuegulv (utleiedel)

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett utvendigg pipeløp som strekker seg fra 3. etasje og over tak.
Type: Stålpipe.
Alder: Byggeår.

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

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført mot terreng fra østsiden av 1. etasje (under trappen).
Yttervegg mot terreng av isopor med betongkjerne (termomur). Veggen er foret ut med ca. 3 cm luftrom fra grunnmur.

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%.





TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 2. etasjen.
Lakkerte inntrinn av tre.
Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Inntrinn har glatte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør påregnes utbedring av knirk i trappen.
Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med fastvegg av glass.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører,

Tilstandsrapport

samt opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIE)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Mindre avvik: Sprekker i øvre del av speil som er felt inn i flisene.



SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Mindre avvik: Det er smurt flislim og membran over klemringen på sluket.



Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



Fuktsøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Overflater og innredning

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

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 Avtrekk

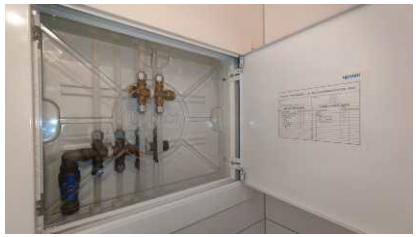
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør), besiktet i rørskap.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.





TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Heru plassert separat i hver av enhetene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi montert i 2. etasjen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på ca. 200 liter montert i teknisk rom/bod.
Varmtvannsbereder av merket Oso på ca. 120 liter montert i teknisk rom/bod i utleiedel.

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.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.





TG 1 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.

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i 2. etasje (entre)
El-skap med automatsikringer og måler plassert i 1. etasje (teknisk rom, utleiedel)

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.
   2012 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

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

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
   Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport på evt. tilsyn av anlegget utført av DLE.

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Drenering fra byggeår med ukjente masser rundt boligen.
Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Taknedløp fra terrassen føres ut over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Grunnmur av betongfylt skumplastforskaling (thermomur).
Grunnmurer er kledd , eventuelle sprekk/riss i grunnmuren er derfor ikke mulig å besikte.

TG IU Terrengforhold

Skrående terrassert tomt med helling mot vest.

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/208 m²

Enebolig m/ utleiedel og garasje: Stue m/trapp, 6 Soverom, 2 Entré, 2 Bad, 2 Gang, 2 Stue/kjøkken, Bod, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**11 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**11 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i ett veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Tromsø er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Henrik Ibsens veg 21 ,9007 TROMSØ 213 m² 2012 4 sov	15-06-2023	13 250 000	**13 500 000**		13 500 000	**63 380**
2	Hamneneset 92 ,9017 TROMSØ 147 m² 2017 5 sov	31-03-2025	8 950 000	**8 850 000**		8 850 000	**58 224**
3	Hamneneset 96 A ,9017 TROMSØ 147 m² 2017 5 sov	23-08-2023	8 590 000	**8 300 000**		8 300 000	**56 463**
4	Sjarkvegen 28B ,9017 TROMSØ 202 m² 2012 6 sov	14-06-2022	11 900 000	**11 300 000**		11 300 000	**55 941**
5	Henrik Ibsens veg 20 ,9007 TROMSØ 250 m² 2011 6 sov	16-04-2023	14 800 000	**13 600 000**		13 600 000	**54 400**
6	Bjørnbekkvegen 100 ,9017 TROMSØ 199 m² 2009 7 sov		9 950 000				**50 000**
7	Ildervegen 8 ,9017 TROMSØ 236 m² 1986 5 sov	07-05-2024	9 150 000	**8 800 000**		8 800 000	**37 288**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Felleskostnader, privat vei; beløp opplyst av eier:	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**76 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ utleiedel og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ utleiedel og garasje	Kr.		**8 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**11 500 000**

Sjarkvegen 28 A, 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 1144
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

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

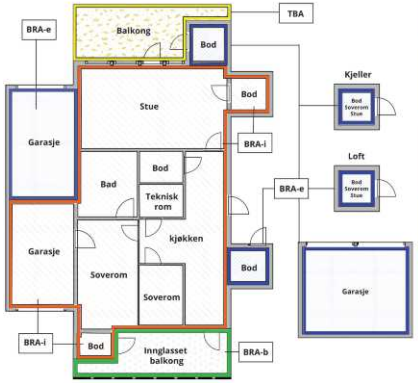
Hva er måleverdig areal?

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 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/ utleiedel og garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2. etasje	54			54	21
1. etasje	77			77	15
Sokkeletasje	77			77	15
Garasjeplan		46		46	
SUM	**208**	**46**			**51**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue m/trapp, Soverom		
1. etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Gang m/trapp, Stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Entré (utleie), Bod (utleie), Stue/kjøkken (utleie), Bad/vaskerom (utleie), Soverom 1 (utleie), Soverom 2 (utleie), Gang m/ trapp, Teknisk rom, Bad/wc		
Garasjeplan		Dobbelgarasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Deler av garasjen er plassert inne på naboeiendom (Sjarkvegen 28B)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/ utleiedel og garasje	203	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Stein Inge Fandem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	1144		0	515 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Sjarkvegen 28 A

Hjemmelshaver
Fandrem Stein Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boområde i Hamna, nord på Tromsøya. Barnevennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til lysløype og skog, samt kort avstand til skole/barnehager og dagligvarebutikk. Gode bussforbindelser mot sentrum og UNN/UiT. Gode solforhold med vestvendt utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for "Del av felt B3, Hamna sør", plan-ID 0658-001 Ikrafttredelse 05.04.1988.

Om tomten

Tomten er eiet og har et areal på ca. 515 m², opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel/gårdsplass.
Felles adkomstvei mot egen gårdsplass.

Andel av realsameie (felles adkomstvei, parkering, lek/oppholdsplass)

NB. Deler av garasjen er plassert inne på naboeiendom (Sjarkvegen 28B).

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 iht. kommuneplan innenfor hensynssone for vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong (termomur).
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående panel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	20.04.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.03.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.03.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	24.04.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	20.04.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	10.06.2011	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.11.2013	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	23.05.2012	Samsvarserklæringer foreligger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den 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.

bankID SIGNERT 14.09.2025
Fandrem, Stein Inge

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

Stein Inge Fandrem

Boligen

Sjarkvegen 28A
9017 Tromsø

5501-115/1144/0/0

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Lekkasje tak garasje; ingen kjente følgeskader

Lekkasje i underkant av fastkarmen til skyvedører til begge verandaene; antydning til svekking i hjørnet på karm samt svekking i utforing og parkett. Sannsynlig årsak er dårlig liming i fastkarm og sårbar konstruksjon av verdadør ift værbelastning i Tromsø.

Riss i innvendig tak stue 2. etasje

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Totalrenovering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny remse av taktekking på tak garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Totalrenovering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Reparert riss i gipstak

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Tettet fals på begge fastkarmer verandadør med Tech 7, skiftet foringer og parkett. Sårbar konstruksjon og det må påregnes utskifting.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Totalrenovering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Totalrenovering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt ekstra knotteplast sidevegg pga nedsig.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

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

Se pkt 4

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Ildsted er ikke brukt og jeg har ikke hatt branntilsyn, men nabo har fått beskjed om at brannvesenet ikke var fornøyd med sikring av pipe ved feiing. Brannvesenet anga montering av krok på veggen over verandadør slik at feier kunne sikre seg med tau.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• 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?:** 2021
   Firmanavn: Reidar Teknel
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt egen kurs til varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Circle K
   Beskrivelse av arbeidet: Montert egen kurs til 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 den ligger i et fareområde?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Egen utleieleilighet i underetasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• Ja

Godkjent av kommunen ved byggesøknad

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Generelt

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

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

Skade på nedre lamell hø garasjedør. Ble bulk da den hang seg opp.

Noen knapper på fjernkontrollene virker ikke

Sprekker i betonggulv

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Bulk presset tilbak så mye som mulig

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

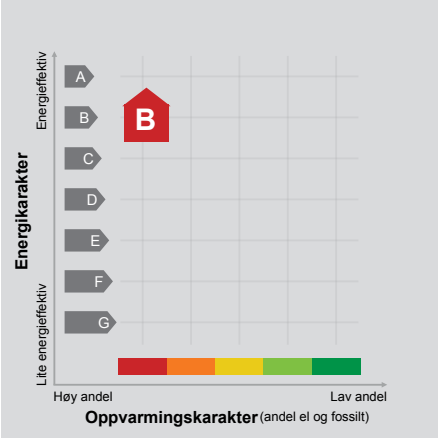
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjarkvegen 28A
Postnummer	9017
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	1144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300246178
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c994ade2-b5e3-44bd-a9c9-cb8040a1b9f4
Dato	02.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjarkvegen 28A
Postnummer: 9017
Sted: TROMSØ
Kommune: Tromsø
Bolignummer: H0101
Dato: 02.02.2024 6:25:38
Energimerkenummer: c994ade2-b5e3-44bd-a9c9-cb8040a1b9f4

Kommunenummer: 5501
Gårdsnummer: 115
Bruksnummer: 1144
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300246178

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

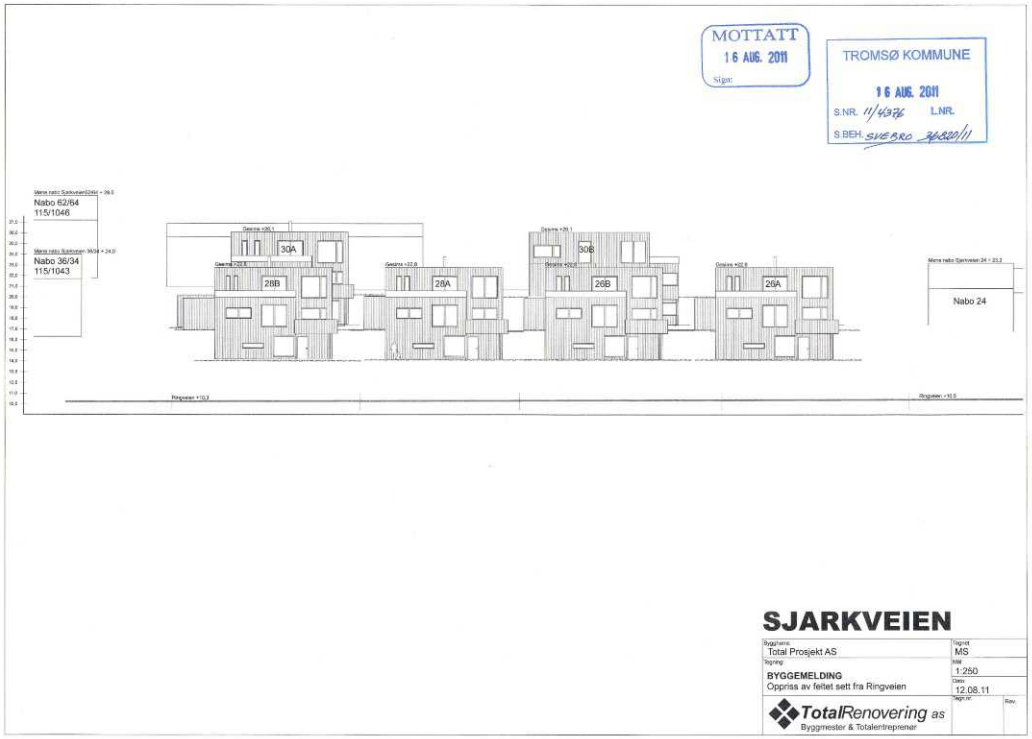
Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

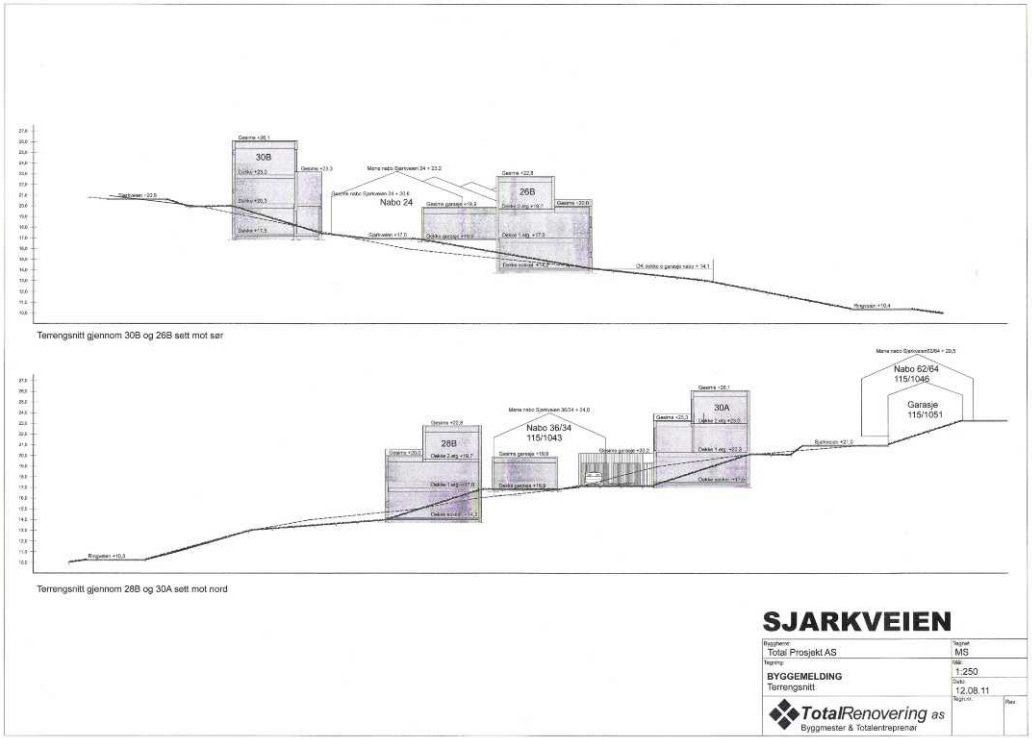
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

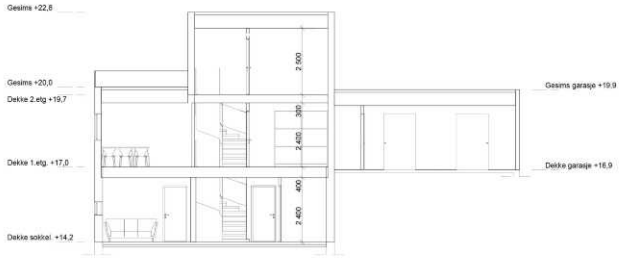
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

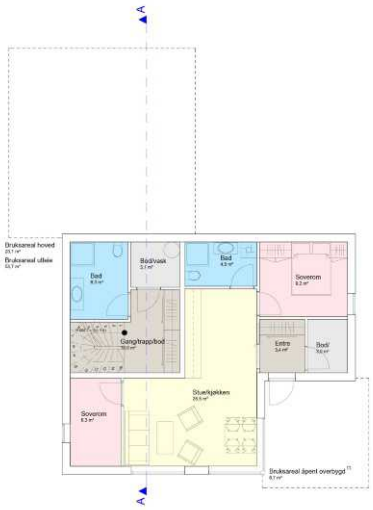

MOTTATT
16 AUG. 2011
Sign:
TROMSØ KOMMUNE
16 AUG. 2011
S.NR. 11/4376 L.NR.
S.BEH. SVE/BRO 36520/11
Nabo 62/64
115/1046
Nabo 36/34
115/1043
30A
28B
28A
30B
26B
26A
Nabo 24
Ringveien +10.2
Ringveien +10.0
SJARKVEIEN
Byggherre: Total Prosjekt AS
Tegnet: MS
Tegning: BYGGEMELDING
Oppriss av feltet sett fra Ringveien
Målestokk: 1:250
Dato: 12.08.11
Tegn.nr:
Rev:
TotalRenovering as
Byggmester & Totalentreprenør


30B
Nabo 24
26B
Ringveien +10.4
Terrengsnitt gjennom 30B og 26B sett mot sør
28B
Nabo 36/34
115/1043
30A
Nabo 62/64
115/1046
Garasje
115/1051
Ringveien +10.0
Terrengsnitt gjennom 28B og 30A sett mot nord
SJARKVEIEN
Byggherre: Total Prosjekt AS
Tegnet: MS
Tegning: BYGGEMELDING
Terrengsnitt
Målestokk: 1:250
Dato: 12.08.11
Tegn.nr:
Rev:
TotalRenovering as
Byggmester & Totalentreprenør



SJARKVEIEN 28A

Byggherre: Total Prosjekt AS	Tegnet: MS
Tegning: **BYGGEMELDING** Snitt A:A	Målt: 1:100
	Dato: 10.06.11
TotalRenovering as Byggmester & Totalentreprenør	Tegn nr: / Rev.:



PLAN SOKKEL



PLAN 1.ETASJE

Bruksareal:
Sokkel: 73,8 m2 50%= 36,9 m2
1.etg: 124,1 m2
2.etg: 52,5 m2
Åpent overbygd 8,7 m2
Sum bruksareal 222,2 m2

Tomteareal: 516 m2

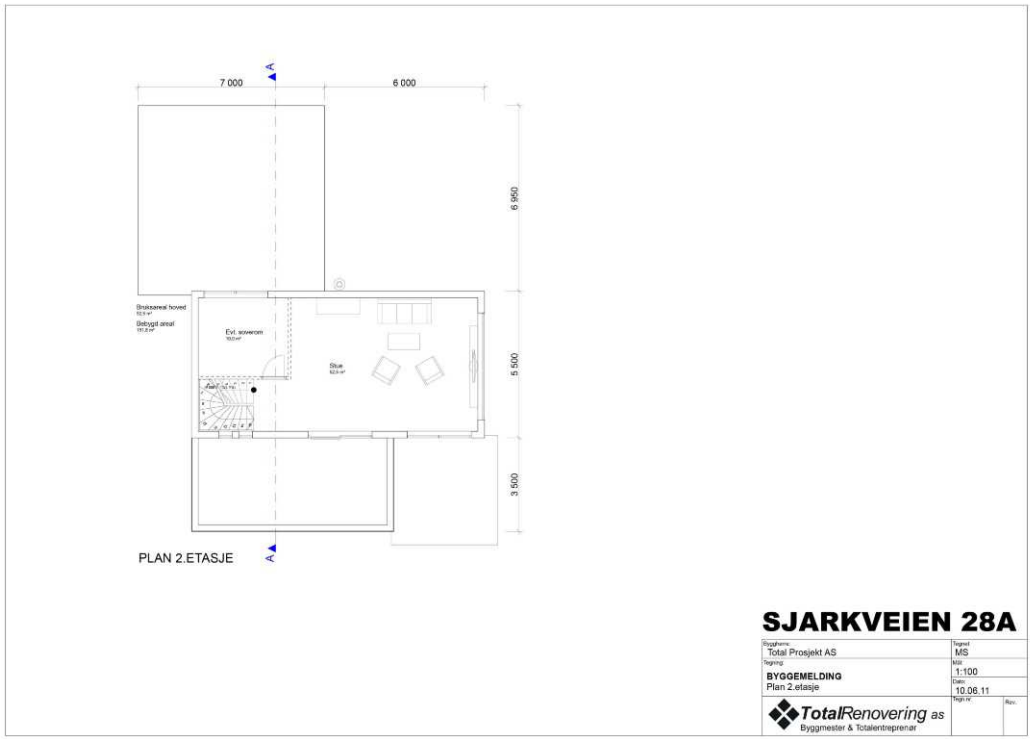
BRA: 516 x **43%** =222 m2

Bebygd areal:
Bolig/garasje 151,8 m2
Parkering: 12,5 m2
Sum bebygd areal 164,3 m2

BYA: 516 x **32%** = 164 m2

SJARKVEIEN 28A

Byggherre: Total Prosjekt AS	Tegnet: MS
Tegning: **BYGGEMELDING** Plan sokkel og 1.etasje	Målt: 1:100
	Dato: 10.06.11
TotalRenovering as Byggmester & Totalentreprenør	Tegn nr: / Rev.:



Byutvikling
Tromsø kommune

TotalRenovering AS
Postboks 1038

9260 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	55388/13-SVEBRO	Svein Broks	05.11.2013
	Sak nr: 11/4377	**Telefon:** 77 79 05 23	

SJARKVEIEN 28A, 115/1144 - BOLIG OG GARASJE

Tiltakshaver: Total Prosjekt AS

Vedtaksnummer: 1957/13. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for bolig (2 boenheter) og garasje på eiendommen 115/1144, Sjarkvegen 28A. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1572/11 (ett-trinns tillatelse) og 1775/12 (midlertidig brukstillatelse).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, for videre ekspedering.

Frank Bjørkum
kst. byggesakssjef

Kopi til:
- Total Prosjekt AS, Postboks 1038, 9260 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-115/1144/0

Bruksnavn		Beregnet areal	515.5
Etablert dato	03.11.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
STEIN INGE FANDREM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.10.2008	03.11.2008	M088170	
DL - Kart- og delingsforretning	23.10.2008	03.11.2008	M088166	
DL - Kart- og delingsforretning	23.10.2008	03.11.2008	M088165	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		515.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300246178	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	FA - Ferdigattest

Bygning 300246178: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	249.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	249.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	21.09.2011	23.09.2011
MB - Midlertidig brukstillatelse	16.11.2012	19.11.2012
FA - Ferdigattest	05.11.2013	07.11.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	196.0	6	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	53.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	73.0	0.0	73.0	0.0
H01	2	124.0	0.0	124.0	0.0
H02	0	52.0	0.0	52.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sjarkvegen	28A		9017 TROMSØ

Grunnkart

Adresse: Sjarkvegen 28A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1144/0/0
Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 515 m□ Dato: 2025-09-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

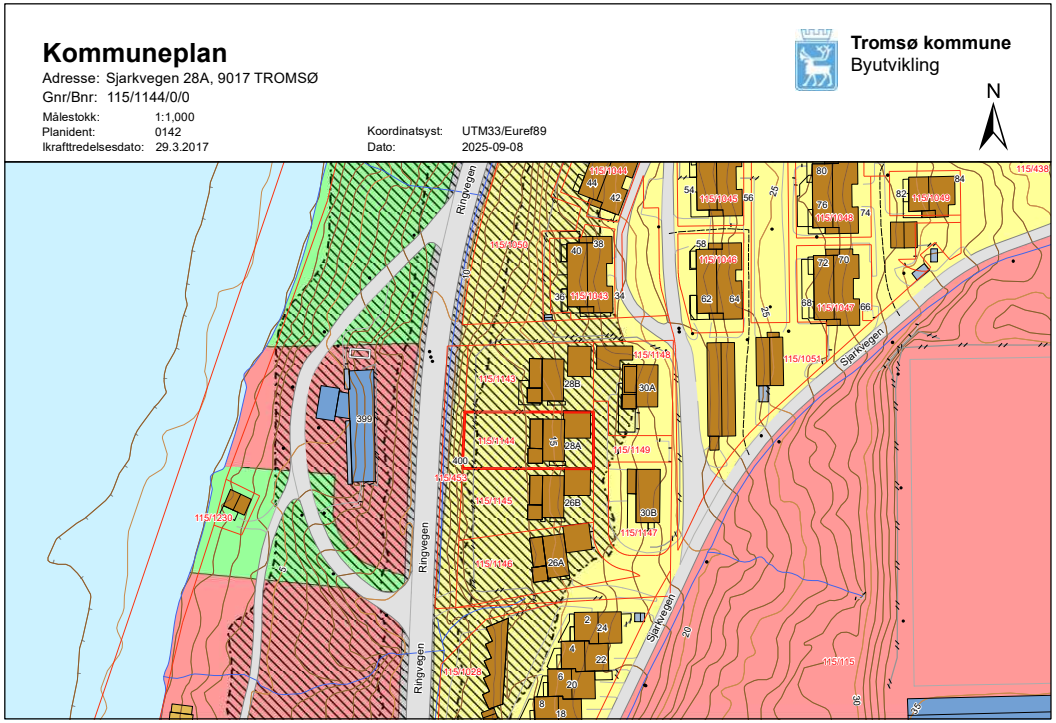
Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Kanal, grøft

Kystkontur

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegKjørende

Vannflate

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Boligbebyggelse nåværende

Tjenesteyting nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Friområde nåværende

Park nåværende

Reguleringsplan

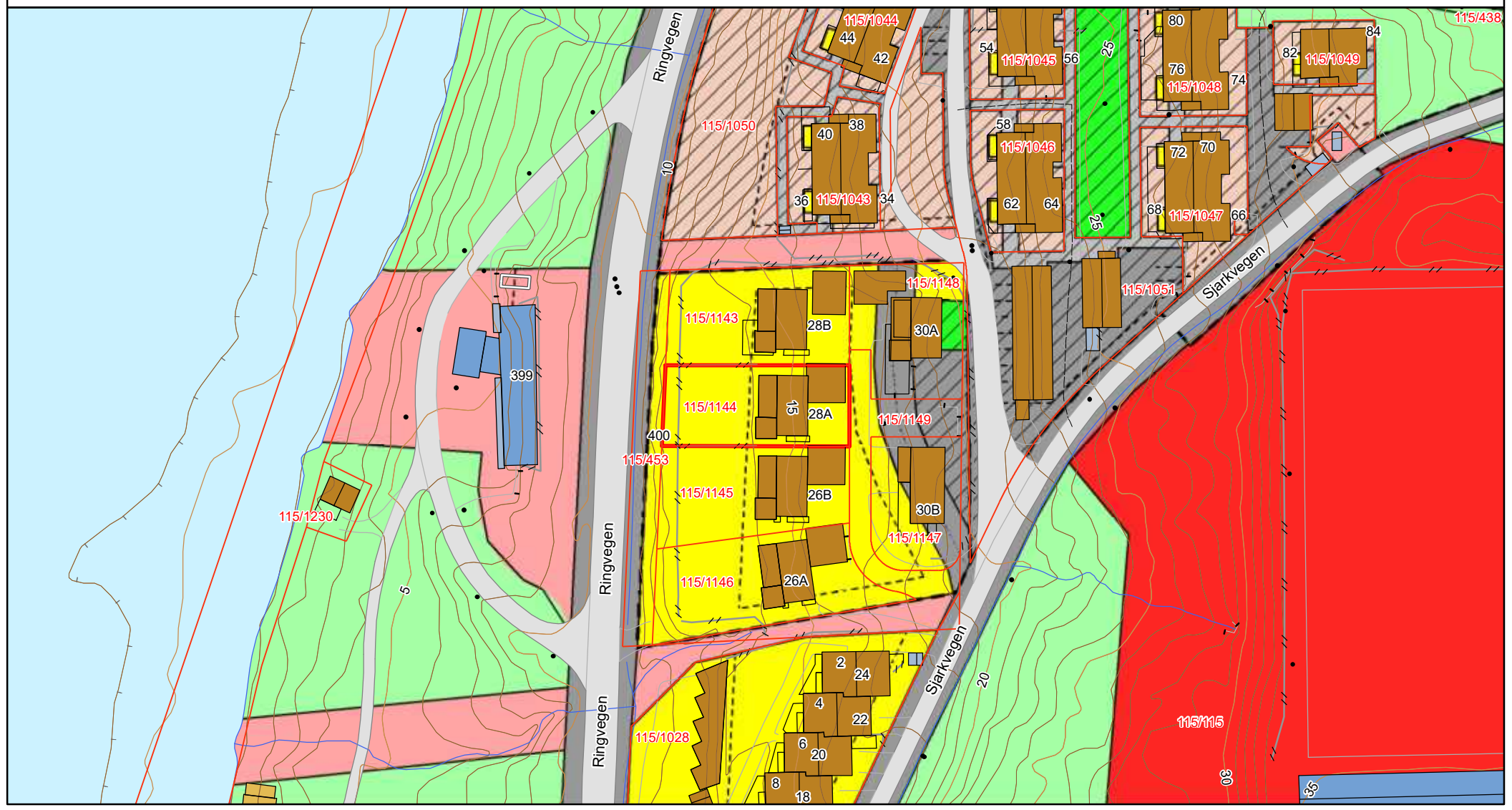
Adresse: Sjarkvegen 28A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/1144/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658-001
Ikrafttredelsesdato: 5.4.1988

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- Plangrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Park
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

SJARKVEGEN 28A

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sjarkvegen Linje X32	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**9 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**5 min** 0.3 km
Solneset skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**7 min** 4.6 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**12 min** 7.7 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**12 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**10 min** 6.8 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 7.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

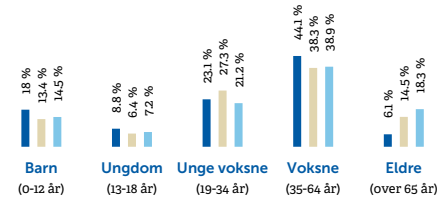
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamna nord/Fredlund	1 466	624
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvitungen barnehage (1-5 år) 76 barn	**6 min** 0.5 km
Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	**11 min** 0.9 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 36 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna	**6 min**
Coop Extra Hamna Post i butikk	**18 min** 1.6 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 97/100

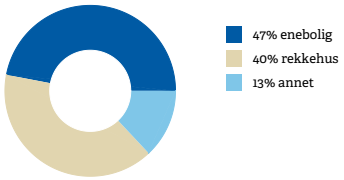
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	4 min 0.3 km
Hamna skole, ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Feel24 Håpet	6 min
Feel24 Isrenna	6 min

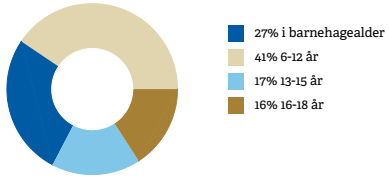
BOLIGMASSE



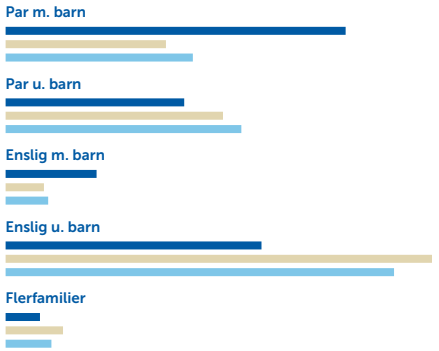
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	7 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



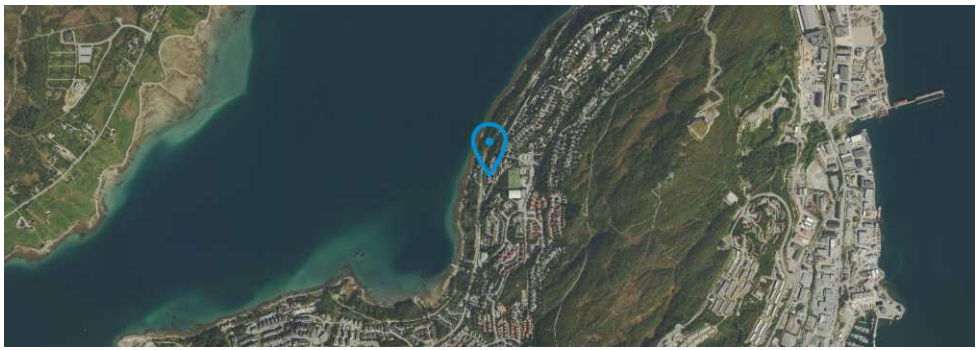
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

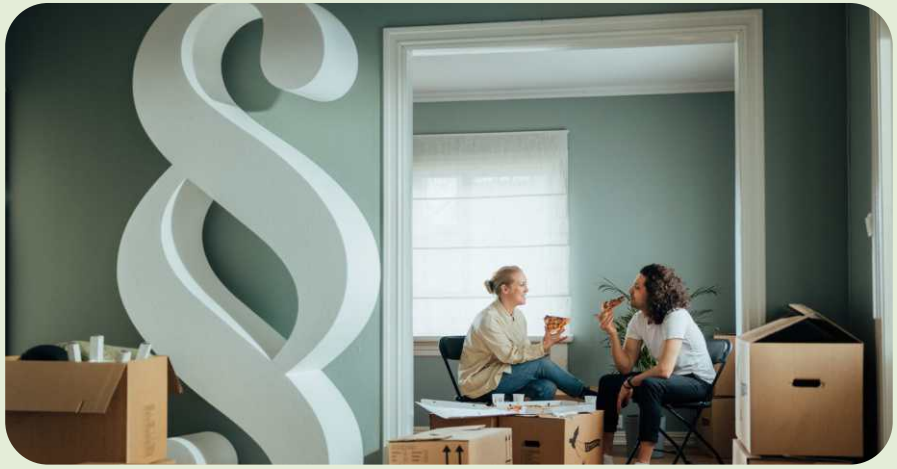
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1250126 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Sjarkvegen 28 A, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 1144, 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: 1250126
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.09.2025

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no