

Velkommen til

Skagesundvegen 28, 9010 Tromsø

SALGSOPPGAVE SKAGESUNDVEGEN 28 gnr. 119/930 (1948) og 28b gnr. 119/3029 (1980) – (oppdatert 23.10.25)

Nøkkelinformasjon hele eiendommen

Prisantydning kr 11 450 000,-
Omkostninger kr 287 250,-
Totalpris inkl. omk. Kr 11 737 250,-
Boligtype Enebolig
Eierform Eier
Byggeår 1948 / 1980
BRA/BRA-i 412 / 412 m²
Soverom 6

Beskrivelsen av eiendommen er gjort etter beste evne. Det tas forbehold om feil i denne beskrivelsen av eiendommen. Det vises til teknisk rapport.

Skagesundvegen 28

Større enebolig med flere utleiedeler, beliggende flott til i Skagesundvegen. Boligen strekker seg over tre plan og inneholder til sammen blant annet 6 soverom og 4 bad, i hovedetasjens stue er det god romfølelse og fantastisk utsikt. Boligen fremstår med til sammen 3 godkjente utleiedeler fordelt på alle etasjer, dette byr på flotte muligheter! I sokkeletg. (28) er det i tillegg en flott hybelleilighet på ca. 30 m2. med eget bad og ett soverom. Hybelleiligheten er ikke byggemeldt.

Det er takterrasse, terrasse og balkong hvor du kan nyte gode solforhold og flott utsikt mot fastlandet, i tillegg til opparbeidet plenområde ute. Det er parkering i garasje/carport, samt biloppstillingsplass på tomten. Det foreligger servitutt for mulig oppføring av garasje på del av tomtens sørøstre del.

Boligen har solrik og barnevennlig beliggenhet, med korte avstander til dagligvarehandel, barnehager og skoler. Det er kort vei til busstopp med hyppige avganger til blant annet UNN/UiT og Tromsø sentrum hvor du finner det du trenger av fasiliteter og servicetilbud. Flotte trenings- og turmuligheter i nærheten.

Ta kontakt for å avtale visning!

Eiendommens adresse
Skagesundvegen 28, 9010 Tromsø
Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 930 og Gnr. 119, Bnr. 3029, Tromsø kommune.

Pris
Prisantydning kr 11 450 000,-
Omkostninger kr 287 250,-
Totalpris inkl. omk. Kr 11 737 250,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 286 250,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.
Sum omkostninger kr 287 250,- ved prisantydning.
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 59 660,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunale avgifter er summert for begge matrikler. Avgifter for gnr 119 bnr 930 utgjør kr 33 912 og avgifter for gnr 119 bnr 3029 utgjør kr 25 748.

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: 412 m²
BRA totalt: 412 m²
TBA: 77 m²
GUA: 412.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og 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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasjen/carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 707 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen og prydbusker, samt steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiendommen selges med to eiendommer. Eiendom med gnr 119 bnr 930 på ca. 357 m² og gnr 119 bnr 3029 på ca. 350 m².

Skagesundvegen 28, (119/930)

Byggeår

Enebolig oppført i ca. 1948, tilbygget i ca. 1964, 1976, 1979 og 1986 ifølge kommunen.

Innhold

2. etasje (28)
BRA-i 70 m²: Gang med trapp, to soverom, bodrom, bad/vaskerom, kjøkken og stue og terrasse.

1. etasje (28)
BRA- 59 m²: To vindfang, ett soverom, bad/wc (hovedbolig), entré, kjøkken, stue.

Underetg. (28)
BRA – 30 m2

Stue/kjøkken (hybelleilighet), bad/vaskerom/wc og gang.
Garasje og 3 boder, til sammen 50 m2.

Skagesundvegen 28 b (119/3029)

Byggeår

Enebolig oppført i 1980

Sokkeletasje
BRA- 93 m². Vindfang, tre soverom, hall med trapp, toalettrom, bad, bad/vaskerom, peisestuestue.

1.etg.
BRA- 130 m2
Gang, entre, to stuer, karnapp, soverom, bad og to terrasser.
Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Det er ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens arealbruk med unntak hybelleilighet i sokkeletg. samsvarer med bygningsgodkjente tegninger. Det foreligger godkjente tegninger fra nevnte byggeår og fra senere arealbruk.

Peisestue i sokkeletg. hvor deler er omgjort til bad.

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard ut ifra byggeår og som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må imidlertid påregnes.

Øvrig beskrivelse til konstruksjon og materialvalg mv. El. VVS mv. er beskrevet i vedlagte tilstandsrapport fra Motakst.
Øvrige bilder av boligen følger vedlagt.

Kjøkken, 1. etasje hoved leilighet (119/3029)

Kjøkkeninnredningen er av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter. Det er laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kaffemaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue/Kjøkken (leilighet), 1. etasje: (119/930)

Kjøkkeninnredningen er av laminerte skrog med laminerte slette fronter. Det er laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 2. etasje: (119/930)

Kjøkkeninnredningen er av laminerte skrog med laminerte slette fronter. Det er laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/WC (hovedbolig), 1. etasje: (119/3029)
Gulvet er tekket med fliser veggene er tekket med fliser og tapet. Gulvarme med El styring.. Himling er tekket med malte plater. Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Baderommet er innredet med dusjnisje, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Det er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Bad/WC 1. etasje (119/930)
Gulvet er tekket med våtromsbelegg, vegger har malte strie og det er himling med malte plater. Rommet har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Bad/WC, 2. etasje: (119/930)
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Gulvet er tekket med flis og har termostatstyrte varmekabler, samt fall mot sluk. Det er vegger tekket med baderomsplater og himling tekket med malte himlingsplater. Gulvet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, høyskap, dusjkabinett, speil med belysning, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad sokkeletasje: (119/3029)
Det foreligger ingen dokumentasjon for løsninger eller utførelse av våtrommet. Gulvet og veggene er tekket med fliser. El styrte varmekabler i gulv. Taket er tekket med malt og sparklet gips. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har to innredninger med heldekkende servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebad. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/bad, sokkeletasje: (119/3029)
Det foreligger ingen dokumentasjon for løsninger eller utførelse av våtrommet. Gulvet er tekket med fliser og gulvvarme, veggene er tekket med malte sponplater og himling er tekket med malt og sparklet gips. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vaskerommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Opplegg for dusjkabinett.

Bad/WC (hybelleilighet), sokkeletasje: (119/930)
Gulv er tekket med fliser og gulvvarme, vegger er tekket med malt strie og himling er tekket med malt panel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom, sokkeletasje: (119/3029)
Gulv er tekket med fliser, gulvvarme, vegger er tekket med malt strie og himling er tekket med panel. Toalettrommet er innredet med enkel servant med ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Innvendige overflater: (119/930 og 3029)
Innvendige gulv er tekket med laminat, parkett, belegg og flis. Vegger er tekket med malte plater, malt strie og panel. Himlinger er tekket med malte himlingsplater og panel. Boligen har malte tretrapper og malte glatte dører, samt profilerte dører.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Pipe og ildsted: (119/930 og 3029)
Boligen har to innvendig pipeløp, herunder ett av elementblokker og ett av murstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet av elementblokker har to fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i stuen i 1. etasjen og lukket innebygd ildsted i kjelleretasjen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Det er sotluke montert på det ene soverommet. Pipeløpet av lettklinkerblokker har to fastmonterte ildsteder, lukket innebygd vedovn i stuen i 1. etasjen og lukket vedovn i 2. etasjen. Sotluke montert i uinnredet kjellerrom.

Rom under terreng:
Deler av kjelleren er innredet og deler er uinnredet. Veggoppbygging mot terreng er foret ut med cirka 7cm asfaltpapp, cirka 5 cm isolasjon og malte plater.

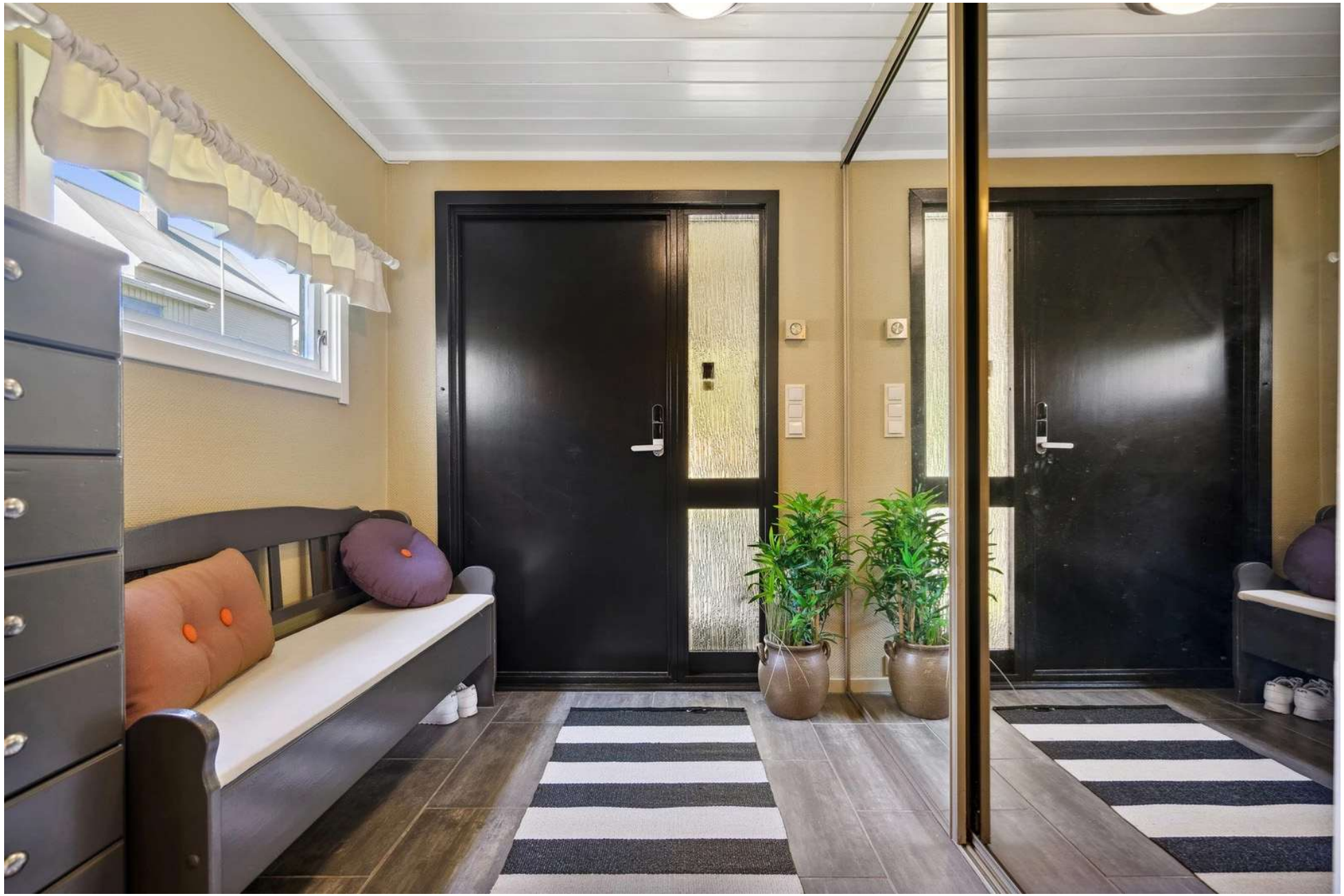
Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under entréen til leilighetene.

1. etasje




28


23
25
























Miele




ESPRESSO
VIA SAURO 6 MILANO

Underetasje



















UTLEIEDEL 1







UTLEIEDEL 2









Uteområde



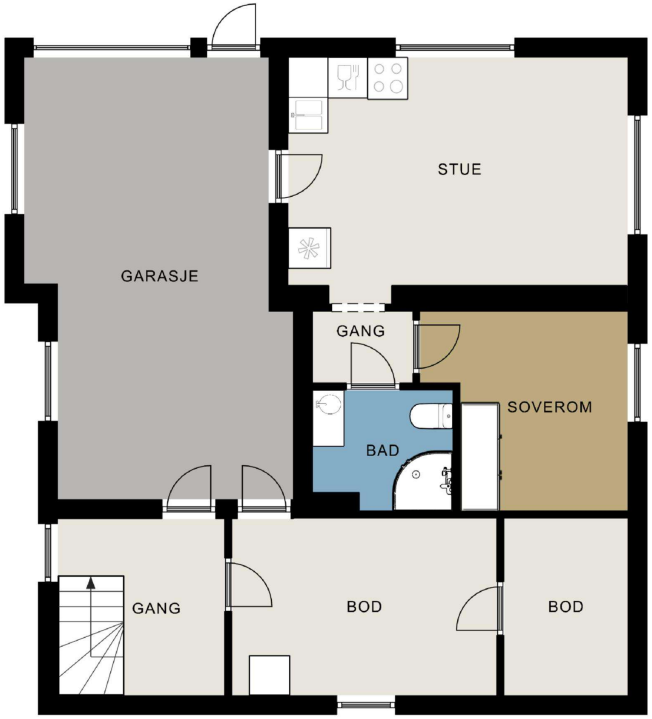





23



PLANTEGNINGER



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.



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.



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.

Vannledninger:
Det er en hovedvannledning fra vei som fordeler seg med gren til 2 utvendige stoppekraner. Innvendig hovedstoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom i eiend. 119/930 og i vaske/baderom underetg. i eiend. 119/3029.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i stort sett alle vinduer.

Varmtvannstanker (119/930 og 3029)
Boligen har en varmtvannstank på cirka 300 liter av merket Oso fra 2007 plassert i uinnredet kjellerrom. Boligen har også en varmtvannstank på cirka 200 liter av merket FerroTerm av eldre dato plassert i uinnredet kjellerrom.

Nye Nordan vinduer 1. og 2. etg. (119/930)
I Skagesundvegen 28 i 2. etg. er vinduer i 2023 utskiftet med nye Nordan husmorvindu i stue 3 stk., soverom sør/øst 1. stk. Nordan husmorvindu sør/øst, kjøkken mot vest 1 stk. Nordan husmorvindu og 1. stk. baderomsvindu i baderom som ble totalrenovert i 2023 iht. dagens krav.

I Skagesundvegen 28 1. etg. er det i 2024 innsatt nye Nordan vinduer i stuen, kjøkken, soverom og bad.

For øvrige opplysninger (tilstandsrapport, ytterligere bilder, heftelser og servitutter, tegninger, reguleringsplan mv.) så vises det til vedlegg til denne salgsoppgaven.

Elektrisk anlegg:
Boligen har el-skap med automatsikringer og måler plassert i entré på hoveddelen. Det er el-skap med automatsikringer og måler plassert i entré på leiligheten i 1. etasjen. Det er også el-skap med automatsikringer og måler plassert i garderobeskap i 2. etasjen.
Det er installert godkjent lader til el-bil i carport.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Oljetank:
Der er en oljetank på ca. 1 m3 som ligger i eget lukket kjellerrom under utvendig inngangsparti til hovedboligen. Eier har inspisert tanken og opplyser om at denne ikke har noe innhold.

Teknisk stand
Eiendommen(e) er normalt vedlikeholdt og fremstår som godt vedlikeholdt etter alder og forhold. Det vises til teknisk rapport for utfyllende informasjon.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Skagesundvegen i Tromsø kommune. Eiendommen ligger med kort avstand til Universitetssykehuset og Norges Arktiske Universitet. Borgtun barneskole, Grønnåsen ungdomsskole og Breivika Videregående skole er kun en kort gåtur fra eiendommen. Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 5 minutts gange fra eiendommen.

I nærområde finnes også Tromsømarka med flotte gang/tur og skiløyper, Tromsøbadet, turnhall, tennishall, ishall, tromsøhallen, Fløyahallen, fotballhall, treningsstudio, barnehage og lekeplasser m.m.

I tillegg er det kort vei til Tromsø sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafé, restauranter, nisjebutikker og en rekke andre forretninger og turistattraksjoner.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med PVC-duk, a-profilplater og pappshingel. Det er besiktet fra bakkenivå, terrasser og ved takfot.

Nedløp og beslag:
Det er renner og nedløp av lakkert/malt metall og plast, samt fastmontert stige til pipen. Pipene er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Det er yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående og liggende kledning. Vegg mot vest er av malte lettklinkerblokker.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak takkonstruksjon av tre og ukjent type undertak. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasjen. Flat takkonstruksjon har sperrekonstruksjon.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og koblede glass.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en takoverbygget malt tredør med sideglassfelt. Terrassedøren i 2. etasje er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør i 1. etasje er en malt skyvedør a tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør er en malt tre dør med koblede glass.

Terrassedør til leilighet i 1. etasje er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdør til leilighet i 1. etasje og 2 .etasje er en takoverbygget malt tre dør med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdør til sokkeletasje er en malt tredør.

Balkonger og terrasser:
Boligen har en takterrasse på ca. 24,3 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjonen er av tre.

Det er adkomst via dør fra soverommet. Det er en terrasse på ca. 48,4 m²med malt spile-rekkverk med glassfelt. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjonen er av tre. Det er adkomst via dør fra stuen i 1. etasjen. Boligen har en balkong på ca. 4,3 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon en er av tre. Det er adkomst via dør fra spisestuen.

Utvendige trapper:
Boligen har trapp av tre med repos på, malt liggende rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Det er en trapp av tre til terrassen, trapp av betong til inngangen til leilighetene og trapp av naturstein til balkongen i 1. etasjen.

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Drenering:
Drenering fra byggeår og tilbyggeår. Det er ukjente masser rundt boligen. Det er grunnmursplast med klemlist synlig enkelte steder. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytterveggger er av betong og lettklinkerblokker. Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

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

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.

Brukstillatelse/ferdigattest

Skagesundvegen 28 (119/930)

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse og tegninger for Skagesundvegen 28 datert 13. 01.1948. Det foreligger godkjent byggesøknad for tilbygg datert 01.10.1964 med tilhørende tegninger datert 14.10.1964. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Skagesundvegn 28 er oppført i ca 1948 og tilbygg er oppført i ca. 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg til Skagesundvegen 28 har ferdigattest datert 13.01.1977. Kopi av denne finnes.

Skagesundvegen 28b (119/3029)

Det foreligger godkjent byggemelding og tegninger for Skagesundvegen 28b datert 04.07.1979. Det foreligger godkjent byggemelding og tegninger for tilbygg datert 16.06.1986. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Eier opplyser om at det er nedgravd en oljetank på ca. 1 m² under utvendig inngangsparti til hovedboligen. Eier har inspisert tanken og opplyser om at denne ikke har noe innhold.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved evt fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.
Adgang til utleie

Eiendommen fremstår med 4 bruksenheter.

Skagesundvegen 28 (119/930)

Utleiedel i 1 og 2. etasje i Skagesundvegen 28 er godkjent for utleie. Deler av boligen har vært utleid, og arealet er godkjent for beboelse.

Separat kontor/hybel i kjeller i Skagesundvegen 28 er ikke godkjent for utleie.

Skagesundvegen 28b (119/3029)

Selvstendig hovedenhet over 2 plan fremstår som egen boenhet som er i henhold til krav, og er godkjent for utleie.

Radon
Eier har ikke gjennomført måling av radon i boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Kjøper overtar ansvaret/risikoen av evt 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 i kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune med plan-ID 0142, datert 29.03.2017.
Eiendommen er regulert i eldre reguleringsplan for S. Zakariassens gt.-Dramsvn-Breivik Søndres sydgr. med plan-ID 0021, datert 30.03.1965.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen med plan-ID 1922. Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet. Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul hensynssone for vegstøy med plan-ID 0142.

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.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 587 594,- for 2022
Sekundærverdi kr 6 032 855,-.

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.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Interessenter oppfordres til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Svein Ole Salomonsen
Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 404327
Dato: 16.10.1979
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 404327
Dato: 16.10.1979
Best om garasje/parkering
Registrering av grunn
Dagboknr.: 403936
Dato: 25.09.1979
Registrering av grunn
Registrering av grunn
Dagboknr.: 403533
Dato: 27.11.1970
Registrering av grunn
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5356
Dato: 22.10.1953
Bestemmelse om veg

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.

Tilstandsrapport/takst

Utført 26-07-2024 av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS.

Boligselgerforsikring

Selgeren har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle dokumenter, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. 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". 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.

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.

Følgende vedlegg finnes og kan fås på forespørsel
Tilstandsrapport, datert 26.07.2024
Selgers egenerklæring, datert 08.07.2024
Energiattest, datert 23.07.2024
Bygningstegninger, datert 13.01.1948
Bygningstegninger, datert 14.10.1964
Bygningstegninger, datert 02.09.1976
Bygningstegninger, datert 04.07.1979
Bygningstegninger, datert 16.06.1986
Ferdigattest , datert 13.01.1977
Byggeanmeldelse, datert 13.01.1948
Godkjent søknad tilbygg, datert 01.10.1964
Godkjent byggemelding tilbygg, datert 04.07.1979
Godkjent byggemelding tilbygg, datert 16.06.1986
Matrikkelrapport 119/930, datert 01.01.2024
Målebrev, datert 13.11.1970
Målebrev, datert 03.09.1979
Grunnkart, datert 12.06.2024
Kommunedelplan, datert 12.06.2024
Kommuneplan, datert 12.06.2024
Reguleringsplan, datert 12.06.2024
Nabolagsprofil