

Velkommen til

Båtsmannsvegen 23, 9014 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Båtsmannsvegen 23
9014 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
Etasje	2
BRA/BRA-i	197 / 176 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler1 v/Thea Mietinen Røslie presenterer Båtsmannsvegen 23!

Dette er en eldre enebolig som går over to etasjer med to stuer, to kjøkken, to bad (et ikke omsøkt), flere soverom og boder. Boligen var originalt bygget med to boenheter, men det er i dag laget intern forbindelse (ikke omsøkt). Boligen har eldre standard og det er behov for renovering både innvendig og utvendig.

Svært attraktiv hjørnetomt med storslått utsikt mot fjellene på Kvaløya. Her bor du i rolige omgivelser med gode solforhold, samtidig som du har kort vei til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Eiendommen har en relativt lav utnyttelsesgrad med ca. 197 m² BRA på en tomt på 1300 kvm. Dette kan gi interessante muligheter for videre utvikling, under forutsetning av offentlige godkjenninger.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Båtsmannsvegen 23, 9014 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 178, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 475 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 500,-

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

Sum omkostninger kr 158 590,- 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 26 808,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 176 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 197 m²
TBA: 16 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 1 314 m² på eiet tomt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår. Ukjente masser rundt boligen. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytttervegger av pusset betong/lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
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.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør av ukjent type via kommunalt nett. Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Oljetank:
Det står et tomt oljefat på stativ ved inngangen til overetasjen. Ifølge opplysninger fra arvtakere er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Byggeår
1972 ifølge kommunen for boligen. Garasjen har ukjent byggeår, men det foreligger godkjente tegninger fra 1977 og den ble registrert tatt i bruk i 2005 i følge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 91 m²: Entré, trapperom, to soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang
BRA-e 21 m²: Garasje

Sokkeletasje
BRA-i 85 m²: Entré, tre soveorm, trapperom, bod, bod 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom

I tillegg kommer Terrasse-og balkongareal (TBA) på 16 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

1.etasje:
- Det er åpnet opp mellom soverom og stue (ikke søknadspliktig tiltak)
- Tørkebalkong er innlemmet i vaskerom (fasadeendring som er søknadspliktig tiltak)

Sokkeletasje:
- Det er etablert soverom i rom betegnet som "matbod, gang og brensel" (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert boder i "fyrrom" (ikke søknadspliktig tiltak)
- Kjøkken er utvidet fra "Tekjøkken" og inngår nå i tidligere "bad" (Ikke søknadspliktig tiltak)
- Bad er etablert i "bod" (søknadspliktig tiltak)
- Det er satt inn dør for å lage intern forbindelse fra "trapperom" til sokkeletasje (søknadspliktig tiltak)

Fasade:
- Det er fjernet et vindu på sørveggen (fasadeendring som er søknadspliktig tiltak)
- I kjellerstuen er tre vindu slått sammen til ett stort (fasadeendring som er søknadspliktig tiltak)

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger. Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning "matbod, gang og brensel" som soverom, etablering av bad i "bod", etablering av intern forbindelse og fasadeendringer. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten.

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

Standard
Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Kjøkken i første etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, det anbefales vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr). Kjøkkenventilator.

Kjøkken i sokkeletasje:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr). Det ble utført fuktsøk ved kjøl/fryseskap og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er tilluft gjennom ventil i vegg og naturlig avtrekk fra ventil i tak.

Bad i 1.etasje:
Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har vinylbelegg med plastfliser oppå. Veggene har tapet og våtromsplater. Himlingen har malte plater. Sluk og vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet er

utstyrt med enkel servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tak. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren

Vaskerom i 1.etasje:
Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har vinylbelegg. Veggene har våtromsplater. Himlingen har malte plater. Vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tak. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom i sokkeletasje:
Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Gulvet har flis. Veggene har malt betong, malte plater og våtromsplater. Himlingen har malte plater. Jernsluk og ukjent tettesjikt. Våtrommet er utstyrt med enkel servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Innvendige overflater:
Gulv av parkett, tregulv, betong, teppe og belegg. Veggene består av trepanel, malte plater, betong, strie og koreapanel (finerpanel). Tak har malte plater, himlingsplater og betong. Etasjeskille av betong og støpt betonggulv mot grunn. Tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen. Inntrinn er tekket med tre. Boligen har malte fyllingsdører, finerdører og malte, glatte dører. Det er brann- og lyddør mellom hoveddel og leilighet.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber. Hovedstoppekran plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av støpejern. Lufting av avløpsanlegget går ut gjennom taket, stakepunkt er plassert på bod i sokkeletasjen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso, plassert på vaskerom i 1. etasje. Tanken er fra 2024, opplyst av fullmektig.
Varmtvannstank på ca. 116 liter av merket Oso fra 1995 plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg i 1.etasje:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg i sokkeletasje:
El-skap med patronsikringer og måler plassert i gang i sokkeletasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Type: Ukjent
Alder: Byggeår. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Type: Åpen peis og kamin.

Alder: Byggeår. Sotluke montert i bod i sokkeletasjen. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring. Siste tilsyn og feiing er ukjent.

Andre innvendige forhold:
Det er registrer røyklukt i hele boligen.

Rom under terreng:
Veggoppbygging mot terreng (soverom): Veggen av bur som er foret ut med ca. 3 cm lekter som er kledd med trepanel.
Gulvoppbygging i sokkeletasje (soverom): Gulv av betong med teppebelagt overflate. Det ble utført fuktmåling i vegg ved bunnsvill mot terreng, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Resterende vegger er utført i betong/lettklinker, og gulvene er av betong og belegg. Det bemerkes at hulltakingen er basert på stikkprøve, og det kan ikke utelukkes feil eller mangler i andre deler av konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 bue over pipen. Det er rustdannelser på pipen og luftehattene.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Utvendige trapper: Betongtrappen til hovedinngangspartiet er slitt.
- Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår. Ukjente masser rundt boligen. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Fallet fra grunnmuren på øversiden er utilstrekkelig, noe som medfører risiko for at vann kan renne mot muren. Det anbefales å etablere større fall bort fra
grunnmuren for å hindre vannansamling mot bygningskonstruksjonen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
TG2 - Innvendig:
- Rom Under Terreng; Veggoppbygging mot terreng (soverom): Veggen av bur som er foret ut med ca. 3 cm lekter som er kledd med

trepanel. Gulvoppbygging i sokkeletasje (soverom):
Gulv av betong med teppebelagt overflate. Det ble utført fuktmåling i vegg ved bunnsvill mot terreng, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Resterende vegger er utført i betong/lettklinker, og gulvene er av betong og belegg. Det bemerkes at hulltakingen er basert på stikkprøve, og det kan ikke utelukkes feil eller mangler i andre deler av konstruksjonen
- Innvendige trapper: Overflatene i trinnene er slitte.
- Andre innvendige forhold: Det er registrer røyklukt i hele boligen.
- Vannledninger: Hovedstoppekran ikke funksjonstestet. Det er irr på kobberør.
- Avløpsrør: Det er rustdannelse på avløpsrør.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken (1.etasje) er tilkoblet strøm via to skjøteledninger, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast el-tilkobling. Sluk eller avløpsrør ble ikke lokalisert, men beboer opplyser at det ligger under vaskemaskinen. Det er påvist at varmtvannstank (sokkeletasje) er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taket har overskredet forventet brukstid.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Andre utvendige forhold: Utstikkende betongutkraging og entré i sokkeletasjen.

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Gulv av parkett, tregulv, betong, teppe og belegg. Veggene består av trepanel, malte plater, betong, strie og koreapanel (finerpanel). Tak har malte plater, himlingsplater og betong. Det er skade på dør samt manglende foringer og lister. Det er slakke håndtak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking og det er synlig tegn til slitasje. Det mangler terskel ved døråpning i sokkeletasjen.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Oljekamin er i utgangspunktet forbudt å bruke i henhold til gjeldende regelverk. Sotluken ble ikke åpnet under befaringen, da det var risiko for at den ikke kunne lukkes forsvarlig etterpå. Sotluken har synlig rustdannelse og sotavrenning.
- Bad i første etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Vaskerom i første etasje: En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Kjøkken i 1.etasje: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er fuktskader/råte på innredningen til kjøl/fryseskap. Det er slitemerker på innredningen. Overflatene har sår, slitemerker, misfarging samt svimerke på vegg bak panelovn. Kjøkkenventilator fungerer ikke.
- Kjøkken i sokkeletasje: Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkkenet.

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

Eiendommen selges som et dødsbo ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Årstall som er angitt i egenerklæringen er omtrentlige. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1.pkt: Bad i kjeller. Skiftet ut fuktskadede veggplater. Det ble satt inn nye vatromsplater i 2024.

4.pkt: Lekkasje fra takventiler. Knust trådglass i inngangsdøra i første etasje. Reparert lekkasjer i takventiler. Omtrentlig årstall. Døra er ikke reparert.

5.pkt: Skiftet det store stuevinduet i overetasjen i 2022.

7.pkt: Lagt ekstra lag med blikk på taket. Omtrentlig årstall. Plombert sidedør. Den var
umulig å lukke pga treverk som hadde slått seg. Vindu reparert. Treverk som hadde slått seg. Arbeidet ble gjort i 2022.

12.pkt: Fuktsopp på vegg på kjellerbad. Byttet våtromsplater. Skiftet veggplatene i 2024.

14.pkt: Trege avløpsrør på vaskerom. Gamle eirete kobberrør. Også tregt avløp i kjøkkenvasken. Rørlegger dro kjetting gjennom rørene i et forsøk på å få løst opp
irringa i 2005.

21.pkt: Tomt oljefat på stativ ved inngang overetasje.

22.pkt: Soverom kjeller nordøst. Taklampe uten strøm.

23.pkt: Installert autosikringsskap. Arbeidet ble gjort i Tromsø kommune i 2000.

30.pkt: Opprinnelig sokkelleilighet. Satt inn dør mellom boenhetene ca. år 2000.

37.pkt: Sidedør plombert på grunn av at den var umulig å få igjen. Treverk som hadde slått seg. Det ble plombert dør i 2015. Årstall etter hukommelsen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Type taktekking: PVC-duk/folie. Årstall: Byggeår, opplyst av rekvirent. Type undertak: Ukjent.

Årstall: Byggeår. Taket er besiktet fra stige ved takfot. Befaring på taket ble ikke gjennomført av hensyn til sikkerhet. I henhold til egenerklæring ble tak/ventiler vedlikeholdt i 2012. Det er imidlertid usikkert om hele taket ble oppgradert. Tilstandsgrad er fastsatt basert på opplysninger fra rekvirent.

Nedløp og beslag:
Gesimsbeslag av metall. To luftehatt på taket. Det er Innvendig taknedløp. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av trekonstruksjon. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stuen. Koblet glass i resten av boligen fra byggeåret.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget teak dør med glassfelt fra byggeår. Hovedinngangsdør sokkeletasje: Takoverbygget teak dør med glassfelt fra byggeår. Balkongdør: Tredør med panel fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Balkong ved inngangspartiet på ca. 3,3 m2 med malt liggende rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert direkte på bakkeplan. Balkong på ca. 12,5 m2 med malt stående rekkverk av tre og metall. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av betong innfestet og fundamentert i bygningskroppen. Adkomst fra stuen.

Utvendige trapper:
Trapp av betong til hovedinngangspartiet.

Andre utvendige forhold:
Utstikkende betongutkraging og entré i sokkeletasjen.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet på Mortenesnes i Tromsø, et veletablert og familievennlig boligområde med nærhet til både natur og sentrale fasiliteter. Eiendommen ligger på en romslig hjørnetomt med gode solforhold. Den åpne plasseringen bidrar til en fin utsikt over nærområdet, med gode muligheter for å nyte både morgen- og kveldssol.

Området er kjent for rolige omgivelser og trygge oppvekstsvilkår, med kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Samtidig er det gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til Tromsø sentrum og øvrige deler av byen.

For den friluftsinteresserte byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til turstier, lysløyper og rekreasjonsområder. Her får man en perfekt kombinasjon av naturnær beliggenhet og praktisk tilgang til byens tilbud.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 18.02.1972. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger en godkjent byggesøknad og tegninger av garasjen datert 12.08.1977, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet. Interessenter gjøres oppmerksom på at det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Den kan i følge takstmann ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Se punkt om standard og tilstandsrapporten som er vedlagt.

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

Energimerking
Boligen har fått energikarakter G og oppvarmingskarakter rød. Se vedlagt energiattest.

Adgang til utleie
Boligen er opprinnelig oppført med to boenheter, men i dag er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet. Det er i dag åpnet opp mellom hoveddel og sokkelleilighet og sammenslåing og oppdeling av leiligheter (boenheter) omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 g) og er søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Eiendommen selges slik den fremstår og selger

påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142, ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og gate med fortau i eldre reguleringsplan med navn "Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet", plan ID 0053 og ikrafttredelsesdato 02.04.1971.

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Eiendommen ligger innenfor henssysone for flystøy.

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 1 735 866,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 943 463,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Dag Arne Abrahamsen og Alf Tore Abrahamsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 402018
Dato: 02.08.1965
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-03-2026 av Marius Høgås i MOTAKST AS.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til

bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 16.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 21.03.2026
Energiattest
Bygningstegninger, datert 12.04.1967
Ferdigattest, datert 18.02.1972
Matrikkelrapport, datert datert 16.03.2026
Målebrev, datert 16.03.2026
Grunnkart, datert datert 16.03.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig

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

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

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







































Plantegning



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4672 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UA9311

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Hansen

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Torbjørn Hansen
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@motakst.no
958 05 864

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 12.04.1967, mottatt fra kommunen.

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

1. etasje:
Det ene soverommet er åpnet opp og inngår nå som en del av stuen.

Sokkeletasje:
Tidligere brensel- gang og matbod er omgjort til soverom. Det er ikke tilstrekkelig lysinnslipp til at rommet tilfredsstiller krav til oppholdsrom.
Fyr-/diverse rom er omgjort til tre boder.

Endringer i fasadeutførelse:
På sørveggen var det opprinnelig på tegning tre vinduer, men det er i dag to vinduer. I kjellerstuen var det opprinnelig tre vinduer, men disse er omgjort til ett stort vindu.

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

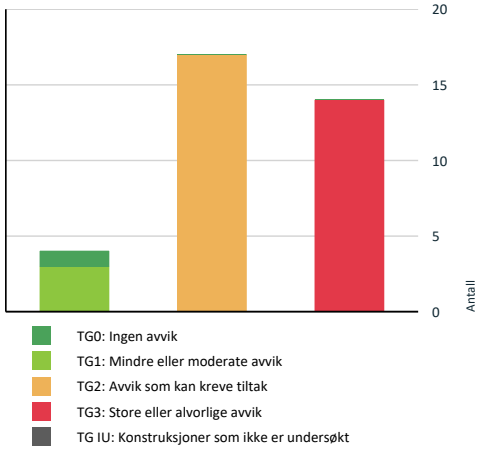
Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

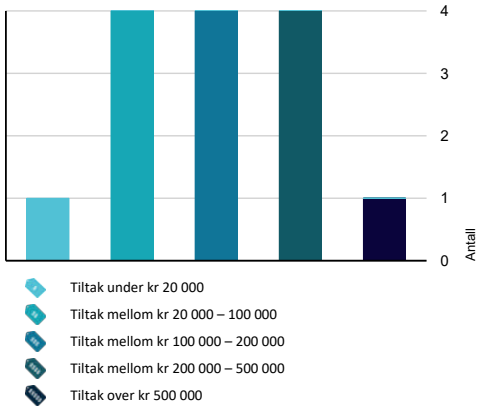
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - sokkeletasjen** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 12.04.1967 og fikk utstedt ferdigattest den 18.02.1972.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av en etterkommer av eier.

Standard
Boligen holder generelt lav standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2024	Vedlikehold	- Det er montert ny våtromsplater på den ene veggen på badet i sokkeletasjen.
2022	Modernisering / Vedlikehold	- Det store stuevinduet i overetasjen er skiftet.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: PVC-duk/folie.
Årstall: Byggeår, opplyst av rekvirent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktet fra stige ved takfot. Befaring på taket ble ikke gjennomført av hensyn til sikkerhet.

I henhold til egenerklæring ble tak/ventiler vedlikeholdt i 2012. Det er imidlertid usikkert om hele taket ble oppgradert. Tilstandsgrad er fastsatt basert på opplysninger fra rekvirent.

Årstall: 1972 **Kilde:** Rekvirent

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

Taket har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør skiftes, da det har overskredet forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Gesimsbeslag av metall.
To luftehatt på taket.
Det er Innvendig taknedløp.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler bue over pipen.
Det er rustdannelser på pipen og luftehattene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres bue over pipen for å hindre at regnvann trenger ned i røykrøret, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på pipen.
Rustdannelser på pipen og luftehattene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon, som kan svekke materialenes funksjon og levealder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råteskader og sprekkdannelser i bordkledningen ved utstikkende betongkarnappet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Råteskadet og sprekk i bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens klimabeskyttelse.

Manglende lufting og råteskader kan føre til oppfukting og ytterligere råte i trekonstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre økte utbedringskostnader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

Det er fuktsvell i himlingsplaten ved gjennomføring av ventil fra vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsvell i himlingsplaten ved gjennomføring fra vaskerommet.
Utbedring av eventuelle skader og tiltak for å hindre videre fuktinntrengning bør utføres for å unngå økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skade på konstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stuen. Koblet glass i resten av boligen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er malingsavflassing på beslag.
Ett vindu lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold, justeres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug, da feil montering kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Malingsavflassing på beslag bør utbedres for å beskytte mot korrosjon og ytterligere skade.

Vinduer fra byggeår som er utette, bør vurderes skiftet for å redusere varmetap og risiko for yttligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






TG 3 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget teak dør med glassfelt fra byggeår.
Hovedinngangsdør sokkeletasje: Takoverbygget teak dør med glassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Tredør med panel fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør er vanskelig og åpne/lukke.
Døren til sokkeletasjen har knust glass og er midlertidig tettet med plast og teip.
Sparkebeslag til hoveddør er noe løs.
Karmer og dører er slitte, og det er fuktmerker ved glassfeltene.
Det er slakke håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at enkelte dører må få utført vedlikehold og justeres eller skiftes.
Dør til sokkeletasje må skiftes.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ved inngangspartiet på ca. 3,3 m2 med malt liggende rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert direkte på bakkeplan.

Balkong på ca. 12,5 m2 med malt stående rekkverk av tre og metall. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av betong innfestet og fundamentert i bygningskroppen. Adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er værslitt, og det er rustdannelser på metallrekkverket.
Det er malingsavflassing på betongdekket.

Balkongen ved hovedinngangen har store skjevheter. Festet til veggen har seget fra, og balkongen er fundamentert direkte mot bakken.
Overflatene er generelt værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket bør vedlikeholdes for å forhindre videre slitasje på konstruksjonen. Malingsavflassing og rust på betongdekket og metallrekkverket bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og videre slitasje.

Balkongen ved hovedinngangen bør rives og bygges opp på nytt for å sikre tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet. Dagens konstruksjon har setningsskader og er fundamentert direkte mot bakken, noe som kan medføre ytterligere skader eller i verste fall kollaps.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i utskifting av balkongen ved hovedinngangspartiet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Kontroll av rekkverkshøyde.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong til hovedinngangspartiet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrappen til hovedinngangspartiet er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Betongtrappen bør overflatebehandles for å forhindre videre slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt nedbrytning, og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utstikkende betongutkraging og entré i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det er aktiv fuktinntrengning ved drypping fra tak/vegg i entré i sokkeletasjen. Det ble utført fuktmåling i trepanelet og i bunnsvillen til veggen, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble også utført fuktsøk på gulvet, som viste utslag på fuktighet.

Det er sprekk i betongutkragingen, og denne sprekken gir mulighet for vanninntrengning inn i konstruksjonen. Fuktinntrengningen kan også skyldes forhold ved overliggende konstruksjon som ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinntrengning og tette sprekken i betongutkragingen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre vanninntrengning, som kan føre til mer omfattende skader på konstruksjonen, redusert bæreevne samt utvikling av sopp og råte.

Det anbefales nærmere undersøkelser. Kostnadsestimat er satt for utbedring av vanninntrengning og tilhørende skader. Det kan ikke utelukkes ytterligere kostnader dersom skadeomfanget viser seg å være større enn forutsatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv av parkett, tregulv, betong, teppe og belegg.
Veggene består av trepanel, malte plater, betong, strie og koreapanel (finerpanel).
Tak har malte plater, himlingsplater og betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulvet i stuen har fuktskader, større sprekker og avslutningene mot vegg er ikke utført fagmessig.
Det er hull og løst gulvbelegg, og gulvene fremstår som slitte i alle rom og etasjer.
Det er hull i veggene, samt farge- og nyanseforskjeller på vegg- og takoverflater.
Det er sprekker i vegger, mindre hull og løs trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Fuktskader og sprekker i parkettgulvet må skiftes.
Hull i gulvbelegg og vegger, samt slitasje og fargeforskjeller, bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre et godt innemiljø.

Overflater må generelt renses/vaskes eller skiftes ut.
Kostnadsestimatet er satt for renovering av overflater i boligen.

Kostnadsestimat: Over 500 000






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong og støpt betonggulv mot grunn.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.
Type: Åpen peis og kamin.
Alder: Byggeår.

Sotluke montert i bod i sokkeletasjen.

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Oljekamin er i utgangspunktet forbudt å bruke i henhold til gjeldende regelverk.

Sotluken ble ikke åpnet under befaringen, da det var risiko for at den ikke kunne lukkes forsvarlig etterpå. Sotluken har synlig rustdannelse og sotavrenning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipen må vedlikeholdes og utbedres før bruk for å hindre brannfare og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Oljekamin må fjernes eller settes ut av drift i henhold til gjeldende regelverk, for å unngå brudd på forskrifter og redusere risiko for brann eller andre farer knyttet til ulovlig bruk.

Sotluken bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut, da synlig rust og sotavrenning kan medføre økt risiko for lekkasje av røyk og brannspredning. Ytterligere undersøkelser angående avtand fra sotluke til brennbart materiale anbefales.
Dersom det er montert sotlukestein, kan avstanden minskes ned til 8 cm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggoppbygging mot terreng (soverom):
Veggen av bur som er foret ut med ca. 3 cm lekter som er kledd med trepanel.

Gulvoppbygging i sokkeletasje (soverom):
Gulv av betong med teppebelagt overflate.

Det ble utført fuktmåling i vegg ved bunnsvill mot terreng, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Resterende vegger er utført i betong/lettklinker, og gulvene er av betong og belegg.

Det bemerkes at hulltakingen er basert på stikkprøve, og det kan ikke utelukkes feil eller mangler i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved befaring ble det utført fuktsøk, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det vanlig at det ikke er etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt i eldre boliger.

Det er observert saltutslag på gulv og murvegger mot terreng, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Ifølge tegninger er det etablert fuktsperre på den nedre halvdelen av boligen, men ikke i øvre del mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte- og muggdannelse i svill og vegger.

Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset, eller om det er behov for utbedring. Det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert inneklima.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.
Inntrinn er tekket med tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i trinnene er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport




TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører, finerdører og malte, glatte dører. Det er brann- og lyddør mellom hoveddel og leilighet.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Det er skade på dør samt manglende foringer og lister.
Det er slakke håndtak på enkelte dører.
Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking og det er synlig tegn til slitasje.
Det mangler terskel ved døråpning i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Skader på dører, manglende foringer og lister samt slakke håndtak bør utbedres for å unngå redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat settes for utskifting av skadet dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000






TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrer røyklukt i hele boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er røyklukt i hele boligen, og overflater er gulnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å fjerne lukt må det påregnes luftrensing, samt at overflater vedlikeholdes og vaskes med egnede rengjøringsmidler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan røyklukt og misfarging vedvare, noe som kan redusere bokomfort og påvirke innemiljøet negativt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har vinylbelegg med plastfliser oppå.
Veggene har tapet og våtromsplater.
Himlingen har malte plater.

Sluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med enkel servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tak.

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

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

- Sluk er ikke inspisert grunnet tilsmussing og gjengroing.
- Slukets forventede levetid er oppbrukt.
- Membran/tettesjikt har nådd sin forventede levetid.
- Det er dør i dusjsonen uten skille/avgrensning som hindrer vannsprut mot døren.
- Toalettet er løst.
- Tapet har løse skjøter.
- Det mangler endeavslutninger på våtromsplatene, og for øvrige overganger/bunnsvill er det usikkert om legganvisningen er fulgt.
- Det er ikke etablert avtrekk/ventilasjon fra våtrommet.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.
- Kobberrør føres opp gjennom gulvet i våtsone, og tettingen rundt er usikker. Denne typen gjennomføring er ikke utført i henhold til godkjente løsninger.
- Taket er misfarget og skittent.
- Øvrige forhold må påregnes.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, sluk, og nødvendige overflater, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon og korrekt fall på gulvet.

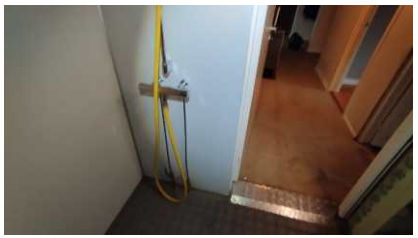
Manglende oppgradering medfører risiko for vannskader, fuktskader i konstruksjonen, og videre forringelse av bygningsdeler. Usikker tetting rundt rørgjennomføringer og manglende endeavslutninger øker risikoen for lekkasjer. Løst toalett og løse skjøter på tapet kan føre til ytterligere skader og uhygieniske forhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har vinylbelegg.
Veggene har våtromsplater.
Himlingen har malte plater.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg og tak.

Tilstandsrapport

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

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

- Sluk eller avløpsrør ble ikke lokalisert, men beboer opplyser at det ligger under vaskemaskinen. Det ble også opplyst under befaringen at det av og til kommer vann på gulvet når vaskemaskinen er i drift.
- Sluk/avløpsrørs forventede levetid er oppbrukt.
- Membran/tettesjikt har nådd sin forventede levetid.
- Det er fuktskader på veggplater.
- Det er ikke etablert avtrekk/ventilasjon fra våtrommet.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.
- Kobberrør føres opp gjennom gulvet, og tettingen rundt er usikker. Denne typen gjennomføring er ikke utført i henhold til godkjente løsninger.
- Taket har fuktsvell og er skittent. Dette er opplyst under (Takkonstruksjon/Loft)
- Det er irr og rustdannelser på rør og utslagsvask.
- Det er glipper/utettheter mellom overgang gulv og vegg.
- Det er misfarging på vinylbelegget.
- Øvrige forhold og skader må påregnes.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, utbedring av sluk og avløpsrør, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon og fall på gulvet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det betydelig risiko for vannskader, fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt ytterligere forringelse av bygningsdeler og installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Tiltaket var heller ikke mulig å gjennomføre på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Fuktsøk:
Det ble utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, samt mulig utvikling av sopp og mugg.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har flis.
Veggene har malt betong, malte plater og våtromsplater.
Himlingen har malte plater.

Jernsluk og ukjent tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med enkel servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

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

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

- Sluk har rustdannelser.
- Forventet levetid for sluk er oppbrukt.
- Membran/tettesjikt har nådd sin forventede levetid.
- Det er malingsavflassing, misfarging og sår på vegger.
- Det er ikke etablert avtrekk/ventilasjon fra våtrommet, og det er begrenset med tilluft.
- Kobberrør føres opp gjennom gulvet, og tettingen rundt er usikker. Denne typen gjennomføring er ikke utført i henhold til godkjente løsninger.
- Taket har svimerker, malingsavflassing og er skittent.
- Det er irr og rustdannelser på rør.
- Det er usikkert om tettesjiktet i overgang mellom gulv og vegg, samt mellom vegg og veggplater, er tilfredsstillende.
- Toalettet er løs.
- Øvrige forhold og skader må påregnes.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av nytt tettesjikt/membran, utbedring av ventilasjon og utskifting eller utbedring av rørføringer og sanitærutstyr.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, fuktskader, mugg- og råteskader, samt videre forringelse av bygningsdeler og sanitærutstyr. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og ytterligere skade på overflater. Løse sanitærinstallasjoner kan medføre lekkasjer og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Fuktsøk:
Det ble utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. I tillegg ble det observert mørke fuger mellom flisene, noe som kan indikere fukt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, samt mulig utvikling av sopp og mugg.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, det anbefales vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader/råte på innredningen til kjøl/fryseskap.
Det er slitemerker på innredningen.
Overflatene har sår, slitemerker, misfarging samt svimerke på vegg bak panelovn.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Det bør foretas utskifting eller utbedring av skadet kjøkkeninnredning for å hindre videre utvikling av fuktskader og råte, samt for å ivareta funksjonalitet.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på overflater og redusert brukervennlighet og økt risiko for helse- og brannfare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Årstall: 1972 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilator fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren bør skiftes eller repareres for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr).

Det ble utført fuktsøk ved kjøl/fryseskap og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.





Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er tilluft gjennom ventil i vegg og naturlig avtrekk fra ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksvifte/ventilator må installeres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet.
Det er irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, eventuelt utskiftes.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.
Lufting av avløpsanlegget går ut gjennom taket, stakepunkt er plassert på bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er rustdannelse på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Rustdannelse på avløpsrør bør vedlikeholdes for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av rørene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso, plassert på vaskerom i 1. etasje. Tanken er fra 2024, opplyst av fullmektig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm via to skjøteledninger, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast el-tilkobling.
Sluk eller avløpsrør ble ikke lokalisert, men beboer opplyser at det ligger under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling til varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter, da bruk av skjøteledninger medfører økt risiko for varmgang og brann.

Det bør også etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.





TG 2 Varmtvannstank - sokkeletasjen

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 116 liter av merket Oso fra 1995 plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom i sokkeletasjen.

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.
   1972 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, men sikringer er skiftet ut i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det er opplyst av etterkommer at sikringer kan løses ut ved overbelastning.
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

Tilstandsrapport

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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

    - Antall sikringer stemmer ikke overens med kursfortegnelsen.
    - Det er hull i sikringsskapet.
    - Det er løse ledninger og det mangler deksel over ledninger i sikringsskapet.

    Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av el-anlegget.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

Elektrisk anlegg - sokkeletasje

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

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

Beskrivelse

El-skap med patronsikringer og måler plassert i gang i sokkeletasjen.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, med unntak av nyere strømmåler.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det er opplyst av etterkommer at sikringer kan løses ut ved overbelastning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
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
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Ukjente masser rundt boligen.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

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

Grunnmursplast og klemlist er ikke synlig, og det er derfor ikke mulig å vite om det er etablert fuktsikring mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare om det er etablert grunnmursplast og tilstrekkelig fuktsikring mot grunnmuren.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytterveggger av pusset betong/lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Deler av tomten var snødekt på befaringstidspunktet, og det kan derfor forekomme avvik fra opplysninger som er gitt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallet fra grunnmuren på øversiden er utilstrekkelig, noe som medfører risiko for at vann kan renne mot muren. Det anbefales å etablere større fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamling mot bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningskonstruksjonen.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling mot grunnmuren, noe som kan føre til fukt- og vannskader på konstruksjonen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Oljetank

Beskrivelse

Det står et tomt oljefat på stativ ved inngangen til overetasjen. Ifølge opplysninger fra arvtakere er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndslukkerutstyr er av eldre dato og bør fornyes.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Åpninger på innvendige trapper bør minskes.









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

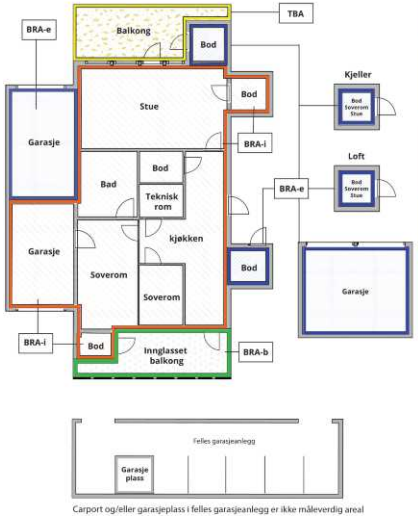
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	91			91	16
Sokkeletasje	85			85	
SUM	**176**				**16**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang		
Sokkeletasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod, bod 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 12.04.1967, mottatt fra kommunen.

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

1. etasje:
Det ene soverommet er åpnet opp og inngår nå som en del av stuen.

Sokkeletasje:
Tidligere brensel- gang og matbod er omgjort til soverom. Det er ikke tilstrekkelig lysinnslipp til at rommet tilfredsstiller krav til oppholdsrom.
Fyr-/diverse rom er omgjort til tre boder.

Endringer i fasadeutførelse:
På sørveggen var det opprinnelig på tegning tre vinduer, men det er i dag to vinduer. I kjellerstuen var det opprinnelig tre vinduer, men disse er omgjort til ett stort vindu.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

1/2 part av garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Torbjørn Hansen	Takstingeniør
	Alf Tore Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	178		0	1314.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Båtsmannsvegen 23

Hjemmelshaver
Abrahamsen Alf Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i attraktive Mortensnes på Tromsøs vestside, ca. 5 km fra sentrum. Området er rolig og har kort vei til Universitetet, gode bussforbindelser og nærhet til dagligvare, treningssenter og Jekta. Umiddelbar tilgang til Tromsømarka med flotte tur- og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via 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 Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet", plan-ID 0053. Ikrafttredelse 02.04.1971.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og asfaltert innkjørsel.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1314m².

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 området består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong/lettklinkerblokker.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning og pusset mur.
Flat, kompakt takkonstruksjon, utvendig tekket med takfolie.

Parkering

Parkering i halvpart av dobbeltgarasje samt på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Hensynssoner

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy.

Fortettingsområdet

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

1/2 part av garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår
1977

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent 12.08.1977. og registrert tatt i bruk 08.06.2001.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong/lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	24.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	12.04.1967	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent/eier	23.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.02.1972	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder	24.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	Årstall på gesimsbeslag er fjernet.
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Båtsmannsvegen 23 , 9014 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 178
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

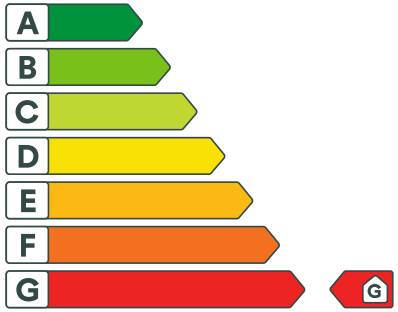
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	
Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282132**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190637514**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1072**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **456,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **650,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **114 515 kWh**



Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ

Detaljering

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

Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 21.03.2026 Abrahamsen, Dag Arne

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

Dag Arne Abrahamsen

Boligen

Båtsmannsvegen 23
9014 Tromsø

5501-117/178/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Boligen selges som et dødsbo
- 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?

• **Ja**

Bad i kjeller. Skiftet ut fuktskadede veggplater

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nye våtromsplater

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 fra takventiler

Knust trådglass i inngangsdøra i første etasje

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasjer i takventiler. Omtrentlig årstall Døra er ikke reparert.

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?:** 2022
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet det store stuevinduet i overetasjen

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

• **Ja**

Det store vinduet på stua i overetasjen

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet det store stuevinduet

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ekstra lag med blikk på taket. Omtrentlig årstall. Plombert sidedør. Den var umulig å lukke pga treverk som hadde slått seg. Vindu reparert. Treverk som hadde slått seg

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?

• **Ja**

Fuktsopp på vegg på kjellerbad. Byttet våtromsplater

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet veggplatene

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?
• Ja

Trege avløpsrør på vaskerom. Gamle eirete kobberrør.

Også tregt avløp i kjøkkenvasken

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger dro kjetting gjennom rørene i et forsøk på å få løst opp irringa.

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?
• 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?
• Ja

Tomt oljefat på stativ ved inngang overetasje

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Soverom kjeller nordøst. Taklampe uten strøm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• 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?:** 2000

   Firmanavn: Tromsø kommune

   Beskrivelse av arbeidet: Installert autosikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Opprinnelig sokkelleilighet. Satt inn dør mellom boenhetene ca. år 2000.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Sidedør plombert på grunn av at den var umulig å få igjen. Treverk som hadde slått seg.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Plombert dør. Årstall etter hukommelsen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tromsø Sparebank

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

901NJ
117/173 Bsak F-f

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 157/67
Dato, avsluttende synsforr. 17.februar 1972

Arbeidssted	Båtsmannsvegen 23, gnr.117, bnr.178.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Gudmunn Hermansen
Byggemelder	Harald Ramsberg
Ansvarshavende	Hans Lauritzen

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

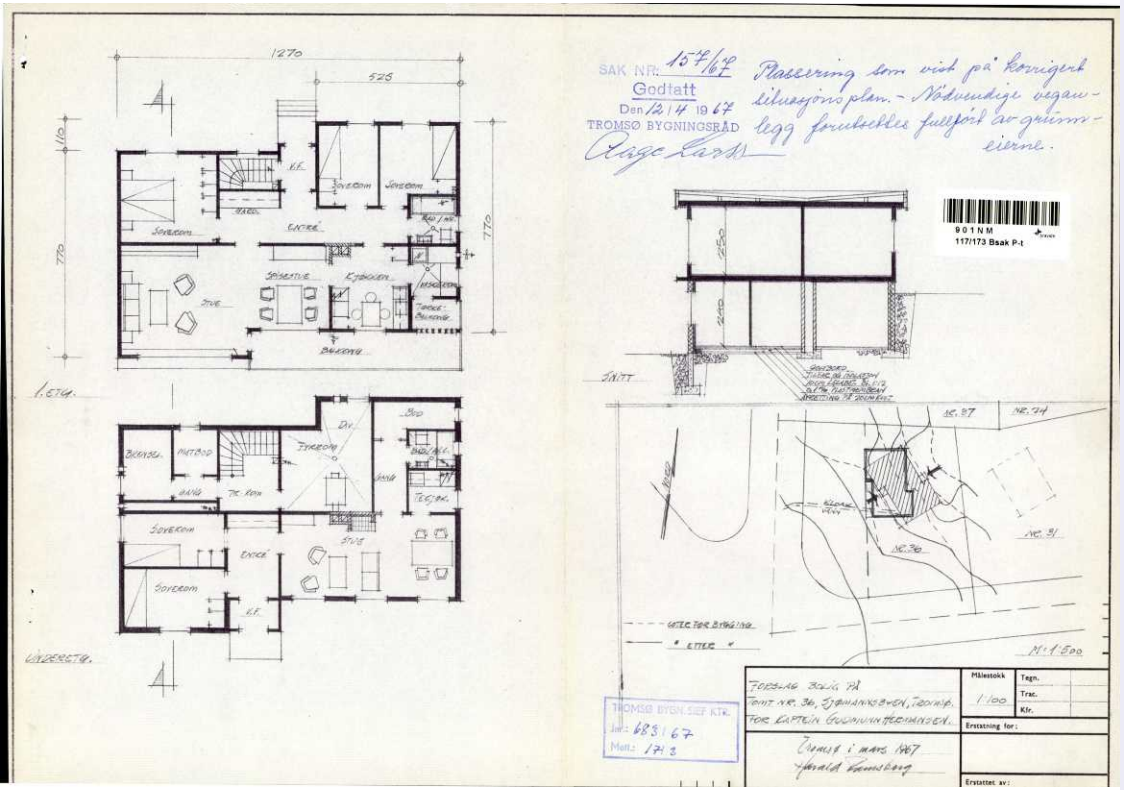
Gjenstående arbeider:
1. Fullførelse innvendig maling
er utført.

Den Norske Stats Husbank
Søknad nr. N. 19982

9000 Tromsø, den 18. februar 1972

Odd Andresen
bygningssjef
ingeniør

OLSENS TRYKKERI — TROMSØ



SAK NR. 157/67
Godtatt
Den 12/14 1967
TROMSØ BYGNINGSRÅD
Asger Lund

Plassering som vist på korrigert situasjons plan. - Nødvendige vegan-legg forutsettes fullført av gatenm-eierne.

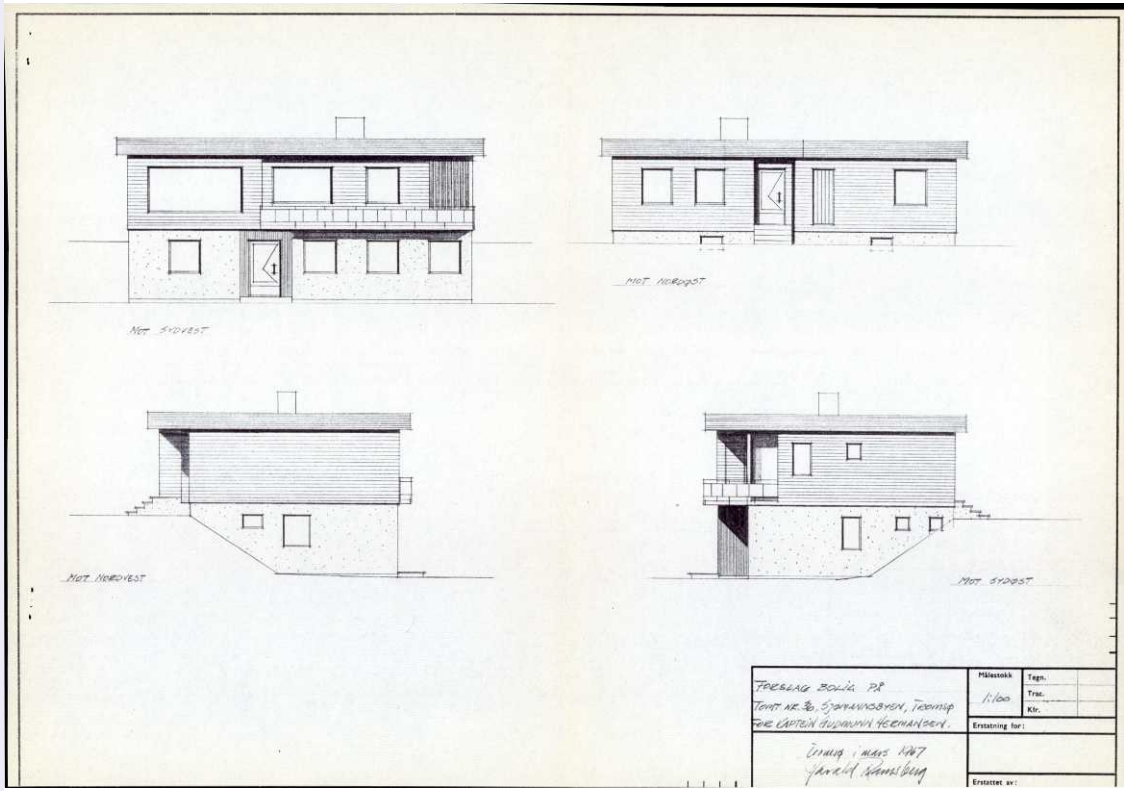
901 N M
117/173 Bsak P-t

TROMSØ BYGN. SEF. KTR.
Jnl.: 683 : 67
Mott.: 171.2

FORSLAG BOLIG PÅ TOMT NR. 30, SJØHAUGSBYEN, TROMSØ FOR KAPTEIN GUSTAVUS HERMANSEN.

Tromsø i mars 1967
Harald Hamsberg

Målestokk	Tegn.
1:100	Trac.
	Klr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	



FORSLAG BOLIG PÅ TOMT NR. 30, SJØHAUGSBYEN, TROMSØ FOR KAPTEIN GUSTAVUS HERMANSEN.

Tromsø i mars 1967
Harald Hamsberg

Målestokk	Tegn.
1:100	Trac.
	Klr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75) — Klosetter, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47) — Beskrivelse: ☐ Friskluft- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48) — Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingsystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 40) — Oms- ☐ fyring ☐ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med fyrende brensel ☐ Tank for fyrende brensel ☐ Ildsteder og feieluker er vist på tegningene

28. Brannvern (F. kap. 55) — Bygningen er: ☐ Brannrygg ☐ Brannheldig ☐ Trebygning | Annet. For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelens brannteknisk klasse, brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46.2) — ☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. [redacted]

Sak 700/77
Godtatt
Den 1/12 1977
Bygningssjefen i Tromsø
Aage Larsen

med følgende vilkår: Garasjen må kles innvendig med tønvernende kledning minst A 1o. - Avkjersel må anlegges i samsvar med ingeniervesenets krav.

31. Underskrifter

Tromsø, den 23/6 1977

Lars Moe
Albert Abrahamsen

Alb. Abrahamsen
Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Sak 700/77

BYGNINGSSJEFEN
Postboks 2377
9001 TROMSØ

Til bygningsrådet i: Tromsø

Arbeidssted: Båtsmannsveien 21, Båtsmannsveien 23 — Matr. nr./(Gnr./Bnr./parsell nr.): 117 - 179, 117 - 178

Eier (navn og fødselsår): Lars Noe 08 03 39, Albert Abrahamsen 14 03 14 — Adresse: Båtsmannsveien 21, Båtsmannsveien 23 — Tlf.: 84320, 82060

Byggherre (navn): Lars Noe, Albert Abrahamsen — Adresse: Båtsmannsveien 21, Båtsmannsveien 23 — Tlf.: 84320, 82060

Anmelder (navn): Albert Abrahamsen — Adresse: Båtsmannsveien 23 — Tlf.: 82060

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14) — ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon. Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86) — ☐ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte. Annet: Fellesgarasje for 2 biler og hageredskaper etc.

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52) — ☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett). ☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere. ☐ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader. ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

901 M Y
117/179 Bsak S/V

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7) — Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81; F. kap. 26) — Til eiendomsgrense: 5 m. Til veimidte: 9 m. Til annen bygning på samme eiendom: 4,5 m. ☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet. Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26) — Bebygd grunnflate: Eldre bygg m², Nybygg m², I alt m². Brutto gulvflate: Eldre bygg m², Nybygg 46,2 m², I alt m². Antall etasjer. Antall leiligheter. Tomteareal m². Ansatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr.

7. Innretning (jfr. kap. 31, 56) — På tegningen er anført: ☐ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal. ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav. Vedlagt. Evt.

Nr. 3121 Forlag Jon. B. Stenersen A/S, 1965, 1-77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64) — Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei. Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei. For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering også fremtidig!

9. Atkomst (L. § 66) — a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylksveg). Foreligger vegsjefens avkjørselstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei. b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg. ☐ Tomta har atkomst til privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei. Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65) — Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen / felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet. Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei. ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2) — Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres. Annen ordning: ☐ Ordningen er regnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 58, F. kap. 42.5, 43.2) — Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt. Drenering ved: ☐ Rør. Antall rader. Rørdiameter. ☐ Kultpukt ☐ Selvdrenering. Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng. Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42.4, 31.24, 54.3) — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

14. Kjellerytervegger (F. kap. 42.3, 54.3) — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

15. Ytervegger (F. kap. 43.1, 54.3, 55) — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: Trematerialer. ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner. Fabrikk. type. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43.2, 54.3) — Materialer, konstruksjon: Trematerialer. ☐ Forholdsatlas f/F er angitt på plantegningene. Vindusa., dørflater (F = Fond ytterveggflate). Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55) — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner. Fabrikk, type. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55) — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner. Fabrikk, type. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

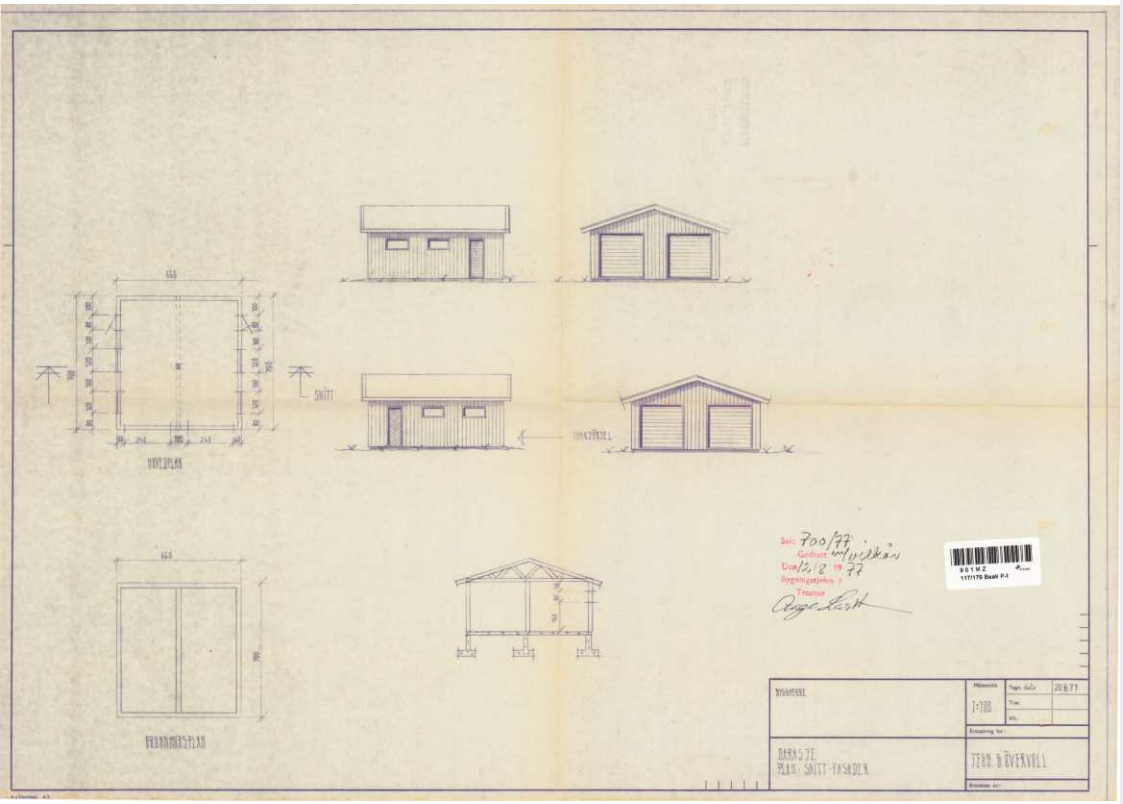
19. Etasjeskiller (F. kap. 44.1, 53, 54.3, 55.4) — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner. Fabrikk, type. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

20. Tak (F. kap. 45, 54.3, 55) — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims. Tekking: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☒ Metallplater ☐ Annet. ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner. Fabrikk, type: Plannja. Takvent, lofters ventilasjon m.v. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

21. Oppbygg over tak — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44.2.) — Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkshøyde m.v. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.

23. Trapper (F. kap. 46.) — Materiale, konstruksjon, dimensjoner, etagingsforhold, rekkverkshøyde, lysforhold m.v. Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger; Eget bilag ☐ nr. ....; Jfr. stattige ☐ byggebestem. Herav.



B120053
4 sider.

FORLØPIG GJELDENDE VEDTEKTER FOR DELOMRÅDE *) I REGULERINGSPLAN 504--53

Vedtekter til regulering av Ishavsområdet.
HERI INNBEFATTET SJØMANNSBYEN.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Bygningene skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan imidlertid godkjenne en annen husplassering, når det i de innsendte planer er godtgjort at en derved oppnår minst like gode forhold som vist i reguleringsplanen.

3. Gesimshögden for våningshus må ikke være over 7 m og möne - högden ikke over 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshögden ikke være over 4 m.

4. Garasjer skal inngå i planleggingen av bebyggelsen på hver enkelt tomt, slik at nödvendig plass på tomten er disponibel når behovet måtte melde seg. I de tilfelle hvor det i reguleringsplanen er vist felles garasje i nabogrense er dette å betrakte som en rettighet for hver av tomtene til å bygge en enkel garasje i nabogrense, selv om naboen ikke bygger samtidig, eller endog har planlagt garasje i direkte tilknytning til våningshuset.

5. Bygningsrådet kan tillate at det over to naboparseller oppföres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m2.

6. Bygningsrådet kan tillate avvik fra den viste tomteinndeling, samt bebyggelsesplanens karakter, slik at det til eks. skal kunne bygges rekkehus. I sa fall skal ny delings- og bebyggelsesplan for de angjeldende kvartal fremlegges.

7. Butikker, lager, mindre verksteder, samt lokaler for håndverk kan innredes i tilknytning til våningshus, når dette ikke medfører stöy eller andre ulemper for de omboende.

8. Mot regulert veg og mot nabo må settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene skal ikke være over 1 m höye.

9. Enhver parsell skal være planert og behandlet slik at det tilfredsstiller de krav en må stille til et villaströk.

10. Parsellselger eller utleier er ikke berettiget til med privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11. Bygningsrådet kan tillate unntak for disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Tromsösysund.

(VEDTEKTER TIL TIDLIGERE DELPLAN 504-16)

*) SE OVERSIKTSKART DELOMRÅDER 12.04.72 - GP

...OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

TROMS FYLKE
Nr 02465 / 13.4.71

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Nr 01358 / 19.4.71
ARKIV NR.

BYPLANSJEFEN

Fylkesmannen i Troms J.01433 / 29.4.71
9000 TROMSØ Arkiv nr.

1728/70 Pl MR/MJ 2. april 1971

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SJØMANNSBYEN, HORTENSNES, HÅPET I TROMSØ KOMMUNE
Deres brev senest av 3. desember 1970.

I medhold av §§27 og 28 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre den 19. mars 1970 om nevnte regulering.

Unntatt fra stadfestingen er et boligområde i sydvest som av departementet er merket med svart skravur samt lærerboliger inntegnet i området for offentlige institusjonsform

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse i henhold ti vannforurensingsloven, jfr. § 6.

Planen omfatter i hovedsak tidligere regulerte og utbygde områder. I forhold til tidligere stadfestede planer er de foretatt 3 større endringer: Vegsystemet er endret, i pl områdets syd-vestre del er det inntegnet en ny rekkehusbe byggelse (40 enheter) og mot vest er reguleringsområdet utvidet med et område for offentlige institusjoner.

Saken har vært forelagt Samferdselsdepartementet, som i b av 25. januar 1971 viser til at Vegdirektoratet i brev av 7. desember 1970 mellom annet har uttrykt beklagelse over at planens trafikkmessige standard ikke er godt utformet med et differensiert vegnett. Kopi av Vegdirektoratets b med prinsippskisse samt uttalelse fra vegsjefen i Troms følger vedlagt. Kommunaldepartementet er enig i at vegsystemet ikke er godt løst, men da de foretatte endringer blant annet nye samleveger, representerer forbedringer i forhold til de tidligere planer, har en funnet å burde stadfeste disse endringene. Ved gjennomføringen bør det tas sikte på en størst mulig trafikkdifferensiering.

Samferdsels-departementet viser i sitt brev av 25. januar 1971 til at etter de foreliggende støysonekart ligger reg leringsområdet i støysone II, der boliger etter vanlig internasjonal karakteristikk bør unngås, og den utvidede

del helt inntil støysone III der boliger etter den vanlige internasjonale karakteristikk ikke bør oppføres. Det er foretatt enkelte støymålinger som ifølge vedkommende som har utarbeidet kartene, faller godt sammen med de beregnede støysoner. Det opplyses videre at Luftfartsdirektoratet har under utarbeidelse en restriksjonsplan for områdene rundt flyplassen, og at støysonene i denne plan ikke antas å ville avvike nevneverdig fra de foreliggende støysonekart.

Det vises videre til at Luftfartsdirektoratet i brev av 8. januar 1971 prinsipalt anbefaler at den utvidede del av reguleringsområdet utgår av planen, subsidiært at lydisolerende tiltak settes i verk ved utbygging av skolefeltet. Samferdselsdepartementet peker på at det her dreier seg om planlegging til bolig- og skoleformål, og at målsettingen må være å finne frem til områder som er best mulig egnet til dette formål. Samferdselsdepartementet kan ikke tilrå at boliger og skoler oppføres i nærheten av flyplasser på grunn av støyproblemene. Slike områder bør reguleres til andre formål.

Samferdselsdepartementet fremholder også at Tromsø lufthavn tjener vitale, sivile samferdselsbehov, og at det ikke kan foretas innskrenkninger av trafikken for å redusere støyen i de områder som blir regulert til boligformål. Kopi av Samferdselsdepartementets brev av 25. januar 1971 og av Luftfartsdirektoratets brev av 8. januar s.å. følger vedl

Etter bygningsloven er det de folkevalgte kommunale organ som i første rekke har ansvaret for planleggingen og utbyggingen i kommunen. Men Kommunaldepartementet skal blant annet påse at planen holder faglige mål, herunder forhold som trafikksikkerhetshensyn, vann- og luftforurensinger, støyproblemer m.v.

Kommunaldepartementet finner at det på grunn av de flystøy messige problemene kan reises betydelige innvendinger mot utbygging av det nye boligområdet i sydvest og det offentl institusjonsområdet i vest.

Når det gjelder boligområdet, bør Kommunaldepartementet i brev av 25. august 1970 under henvisning til Luftfartsdirektoratets brev av 25. mai 1970 bedt kommunen ta denne regulering opp til ny vurdering, idet boligbebyggelse i sone II og da særlig innover mot sone III så vidt mulig bør unngås. Kommunen har pekt på at utviklingen av området har kommet så langt at dette ikke lar seg gjøre, men at det har vært lagt vekt på spesielle støydempende tiltak.

En er kjent med at utbygging av området er igangsatt og departementet må beklage at dette skjer uten forankring i stadfestet reguleringsplan, jfr. bygningslovens § 28. En viser spesielt til at boligene er orientert med fasaden mot flyplassen og en anser det da meget tvilsomt om det vil være mulig å foreta en effektiv støyisolering ved tekniske forandringer som antydet av kommunen. For så vidt angår dette området, har departementet derfor ikke funnet å kunn stadfeste planen.

Når det gjelder området for offentlige institusjonsformål har Luftfartsdirektoratet antydet en subsidiær løsning med lydisolerende tiltak. Tiltak som kan komme på tale her, er for eksempel skjerming av støyen ved å utnytte terrengets beskaffenhet, eventuelt bearbeiding av terrenget med massetransport i den grad det er mulig på Tromsøya og planting/bevaring av skog. Men det viktigste er plasseringen av bygningskroppen, slik at påvirkning av flystøy blir minst mulig samt bygningsmessige konstruksjoner som gir effektiv støyreduksjon.

Kommunaldepartementet er oppmerksom på det akutte skolebehov i dette området og at man ikke har funnet andre aktuelle skoletomter.

Under henvisning til foranstående og til det forhold at kommunen står klar til å igangsette byggingen av et skoleanlegg som er godkjent av alle myndigheter, deriblant skoledirektøren, har departementet etter omstendighetene funnet å kunne stadfeste at området reguleres til offentlige institusjonsformål.

En forutsetter at det i samråd med Norges Byggforskningsinstitutt foretas så effektive støyisolerende tiltak som mulig.

Videre utbygging i området må ikke finne sted uten at saken på forhånd er forelagt departementet.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

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

Kommunen bes gjort kjent med dette.

Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de innsendte dokumenter.

O. Nordli

Thor Skrindo

12053
+ 3 sider

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 41 79 10
POSTADRESSE: OSLO-DEP. BOKS 8112

Kommuneingeniören i
Tromsöysund

TROMSÖYSUND

Tromsøysund kommune
Ingeniørvesenet
J. nr. 736 Dato 23/5-62

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
208/62	1261/62 D. LB/IS	21. mai 1962

(TIDLIGERE PLAN 504—16)

REGULERING AV ECHREHAGENOMRÅDET PÅ TROMSÖYA
Brev hit av 27. februar 1962. HERI INNBEFATTET SJØMANNSBYEN!

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Tromsöysund kommunestyre i möte den 27. oktober 1961 om nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene vil bli tatt inn i Norsk Lovtidend, 1. avdeling.

./. Et eksemplar av vedtektene som de skal lyde, legges ved.

./. Det stadfestede reguleringskart följer vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjöring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27.4, jfr. § 42.5.

./. En gjenpart av dette brev legges ved.

Etter fullmakt

E. Schrader

Lars Backer
Lars Backer

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

K

TROMSØ KOMMUNE
Nr. 00484 | 18.1.65
ARKIVNR. 504

FORTSATT ~~GJELDENDE~~ VEDTAK
FOR DELOMRÅDE I REGULERINGS-
PLAN 504 – 53
(SE OVERSIKTSKART DELOMRÅDER

Fylkesmannen i Troms

TROMSØ

TROMS FYLKE
Nr. 00535 | 14.1.65

11625/64 7247/64 D LB/AN 12.januar 1965

REGULERING AV SOLENG OG DEL AV MORTENSNES I TROMSØ (PLAN 504 – 20)

Brev hit av 27.november 1964.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre i møte den 14.oktober 1964 om nevnte regulering.

Boligtomtene skal bebygges med eneboliger i én etasje. Der terrenget tilsier det tillates underetasje utbygget innenfor rammen av gjeldende lovgivning. I særlige tilfeller kan bygningsrådet godkjenne oppføring av to-mannsbolig. Bebyggelsens utforming for øvrig, herunder takvinkelen, skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at bebyggelsen får en tiltalende og harmonisk utforming.

./. Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27.4, jfr. § 42,5.

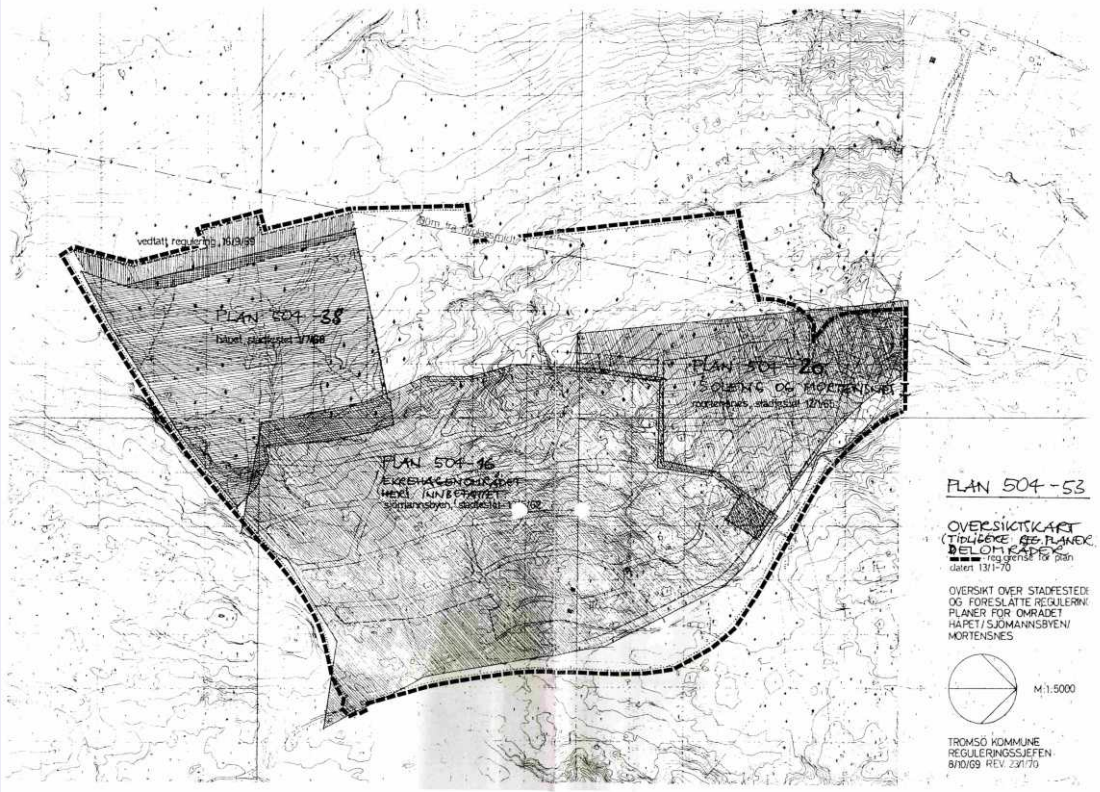
Vi ber kommunen gjort kjent med dette.

./. En gjenpart av dette brev legges ved.

KONTORET FOR BYGNINGS- OG BRANNVESEN
Etter fullmakt

B.F.Møller

L.B.
Lars Backer



Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 117 / 178 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Frittliggende småhusbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GATE	Gate m/fortau

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

Eiendomsrapport Rapportdato : 16.3.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/178/0

Bruksnavn	SJØMANNSBYEN 36	Beregnet areal	1 314.4
Etablert dato	02.08.1965	Historisk oppgitt areal	1 315.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ALF GUNNAR ABRAHAMSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		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	02.08.1965			

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	12.11.1993	1 314.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190637514	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
190637530	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190637514: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	167.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	167.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		21.06.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	100.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	81.0	0.0	81.0	0.0
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0

Bygning 190637530: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.06.2001

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	48.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Båtsmannsvegen	23		9014 TROMSØ

Kommuneplan

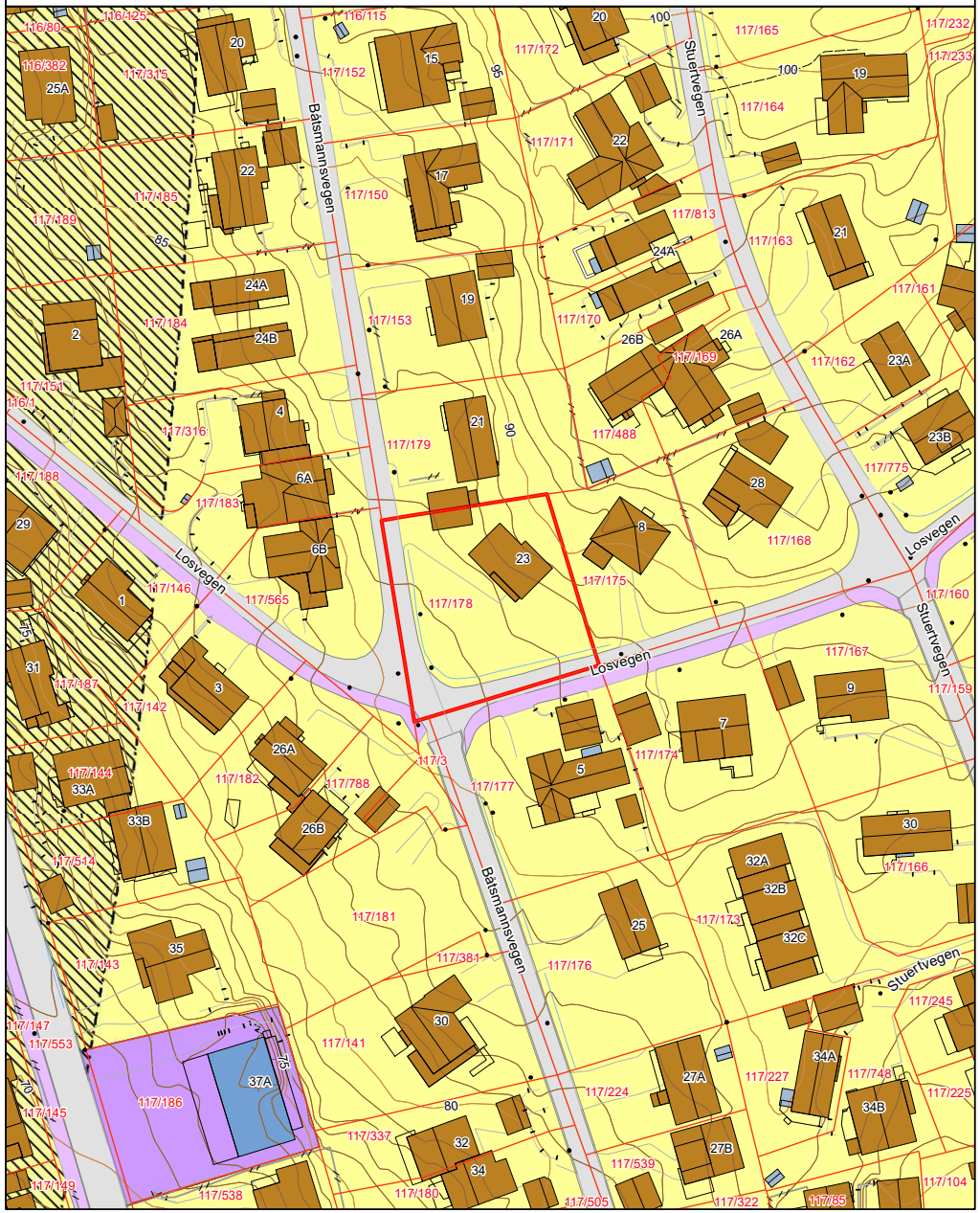
Adresse: Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/178/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Boligbebyggelse nåværende

Næringvirksomhet nåværende

Reguleringsplan

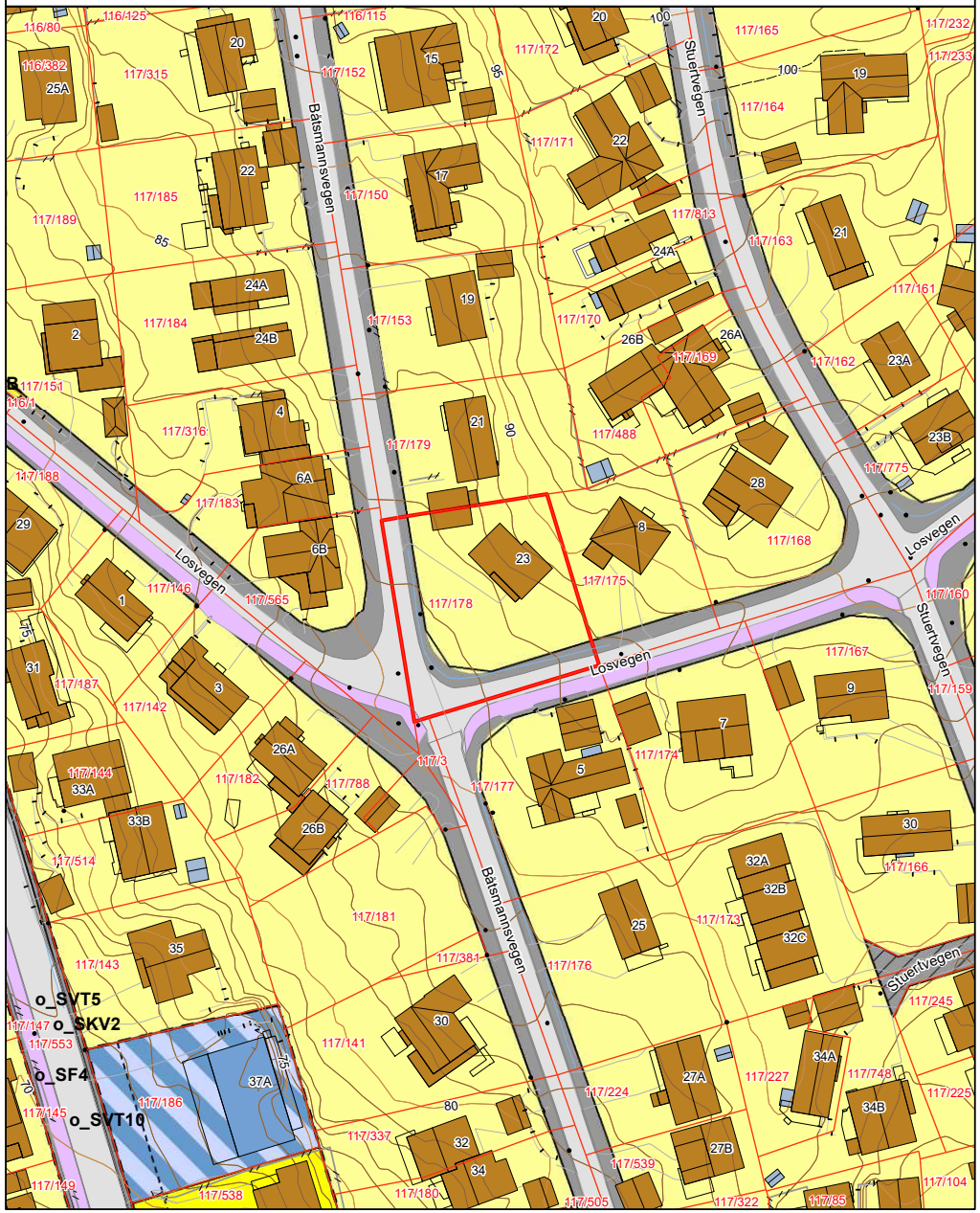
Adresse: Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/178/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0053
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

Formålgrense

1110 - Boligbebyggelse

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Gate med fortau

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor

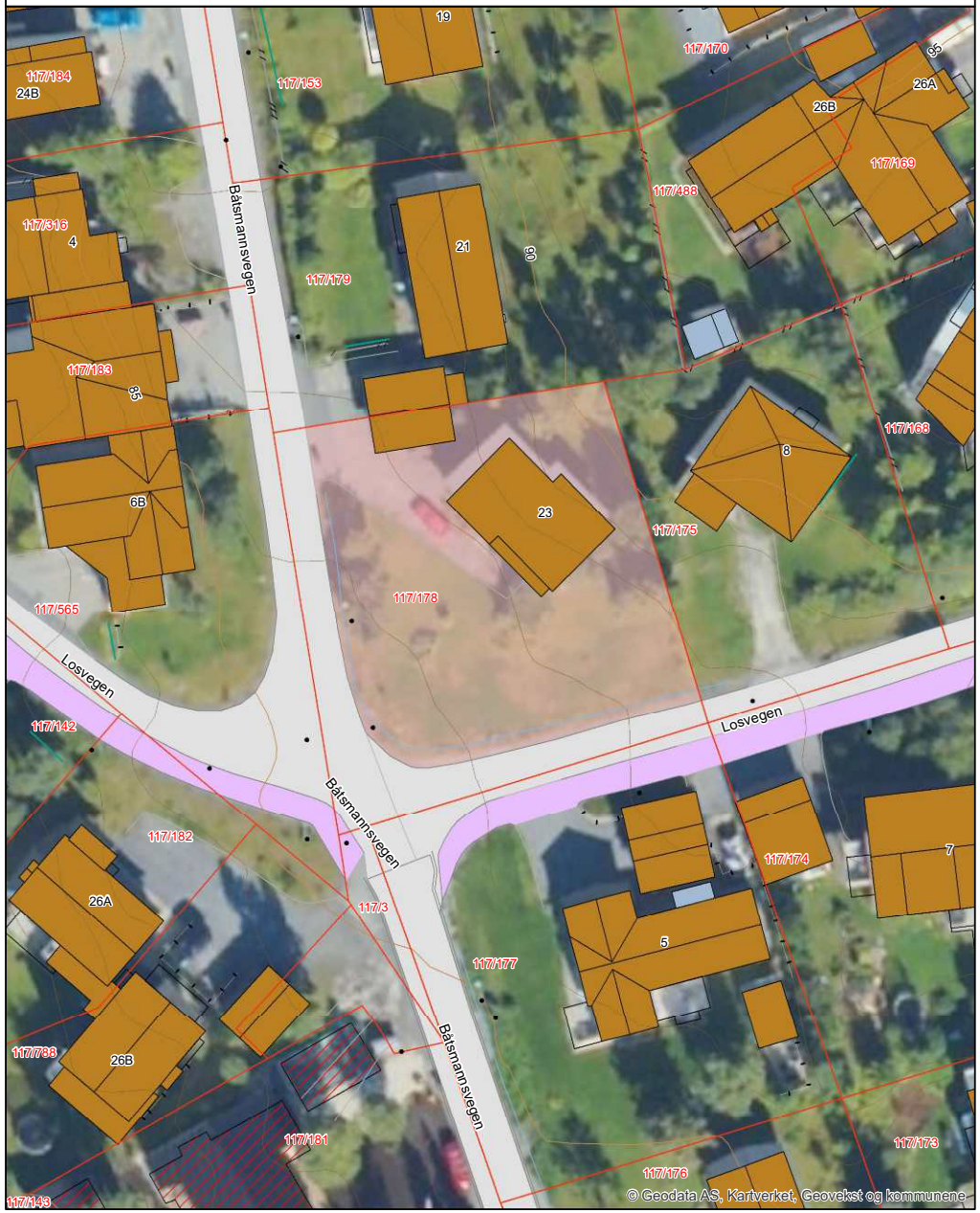
Grunnkart

Adresse: Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/178/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1314 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

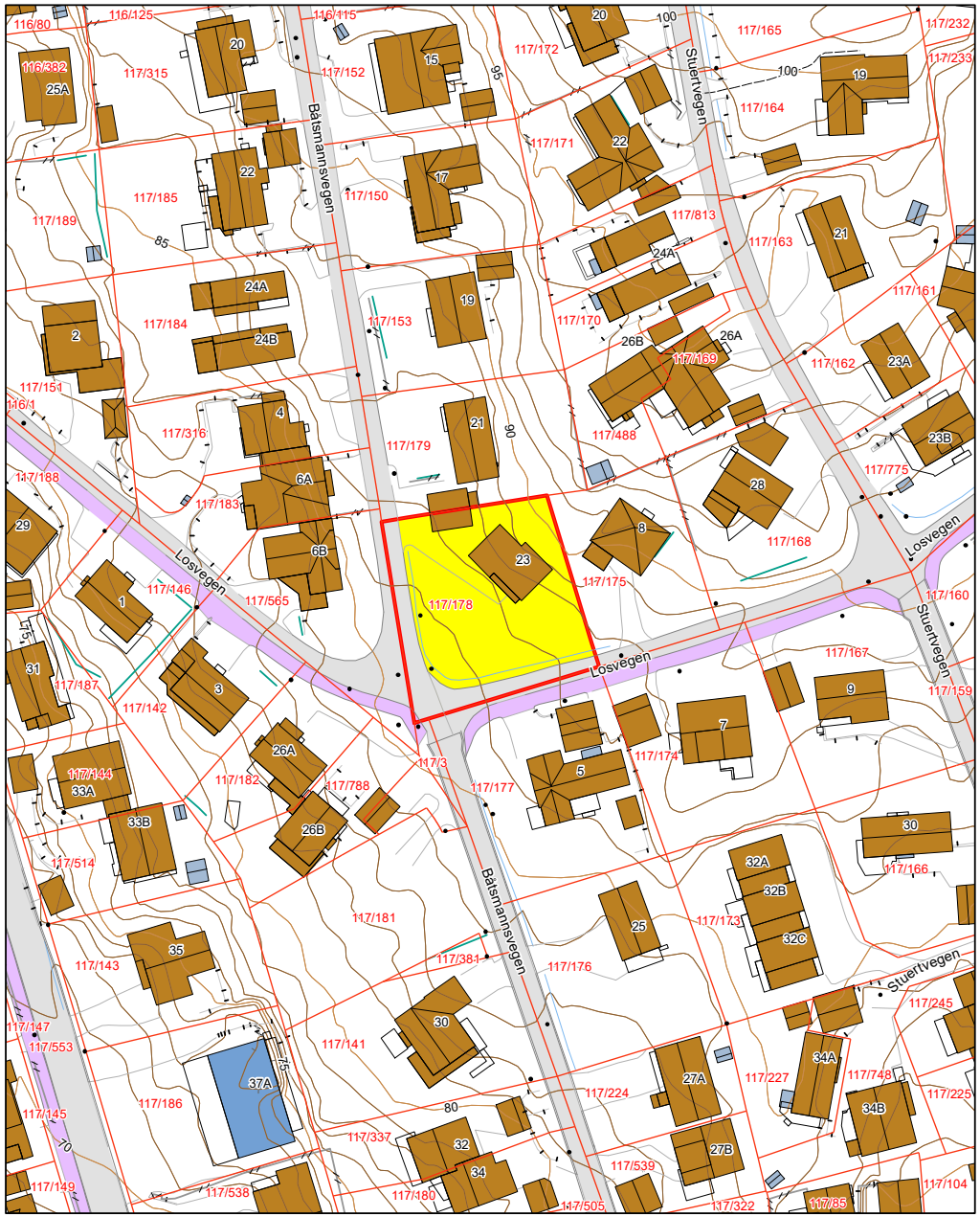
Oversiktskart

Adresse: Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/178/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1314 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-16

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

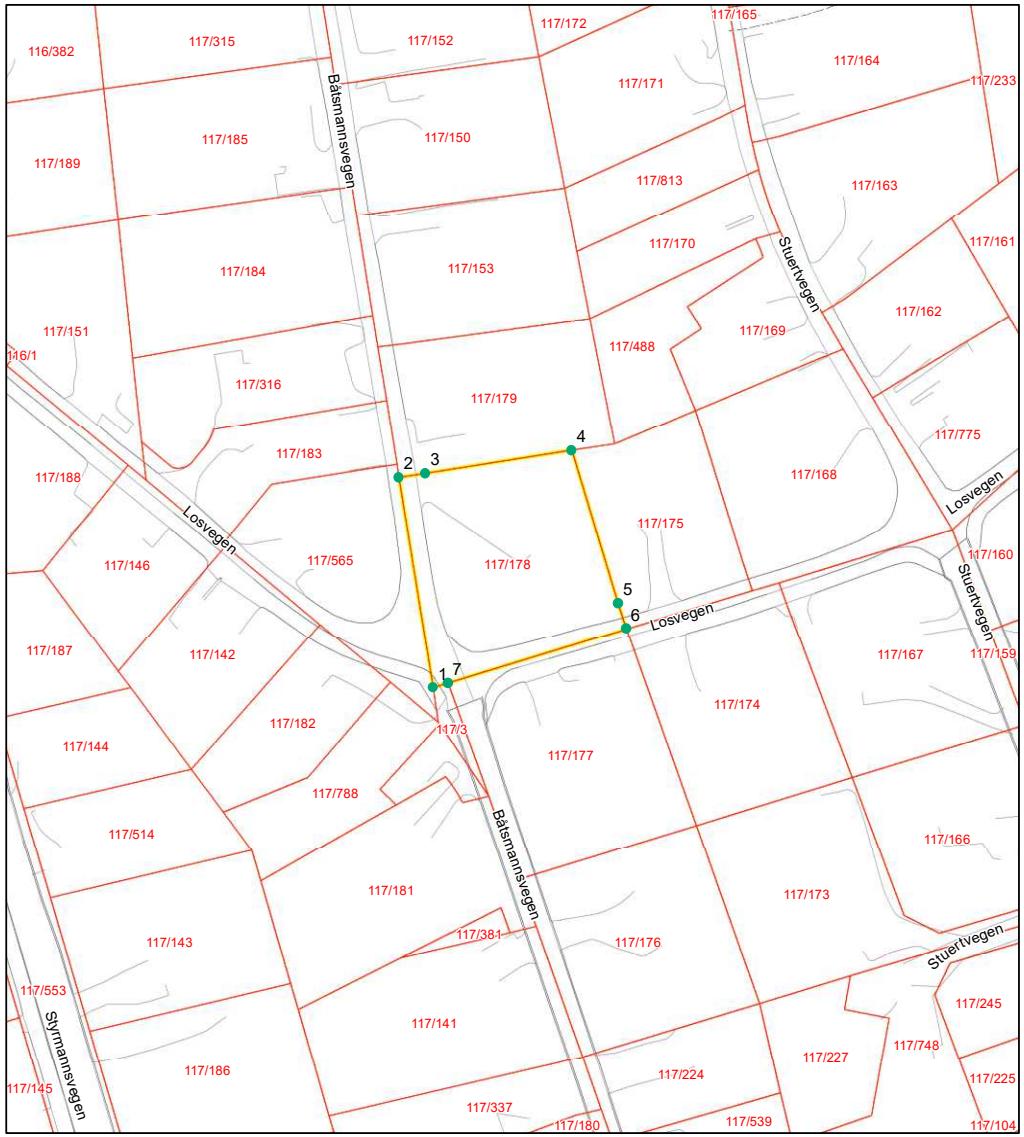
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Båtsmannsvegen 23, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/178/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1314 m² Dato: 2026-03-16

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1314.4		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7735355.49	652995.73	Ikke spesifisert	39.82	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7735394.79	652989.34	Ikke spesifisert	5.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7735395.6	652994.3	Ikke spesifisert	27.78	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7735399.9	653021.75	Ikke spesifisert	29.97	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7735371.23	653030.49	Ikke spesifisert	4.95	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7735366.5	653031.95	Ikke spesifisert	34.96	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7735356.33	652998.5	Ikke spesifisert	2.89	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

BÅTSMANNSVEGEN 23

Nabolaget Sjømannsbyen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Jungmannsvegen Linje 24	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

SKOLER

Ekrehagen skole (1-10 kl.) 78 elever, 7 klasser	**8 min** 0.6 km
Mortensnes skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 181 elever, 13 klasser	**10 min** 0.9 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**12 min** 1.1 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**12 min** 1.1 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**11 min** 0.9 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**20 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lesehus Øst	**15 min**
Universitetet i Tromsø	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

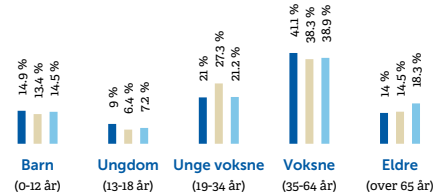
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sjømannsbyen	924	393
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ekrehagen friluftsbarnehage (0-5 år) 43 barn	**8 min** 0.6 km
Templarheimen barnehage (0-5 år) 47 barn	**9 min** 0.8 km
Breivika studentbarnehage (0-5 år) 69 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	**8 min**
Kiwi Håpet	**15 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

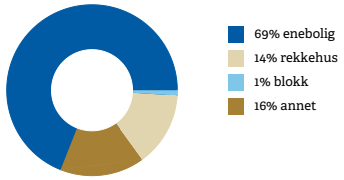
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Ekrehagen skole Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**9 min** 0.8 km
Tromsø Treningssenter	**12 min**
Feel24 Håpet	**17 min**

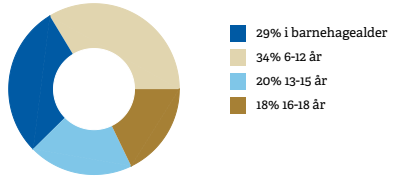
BOLIGMASSE



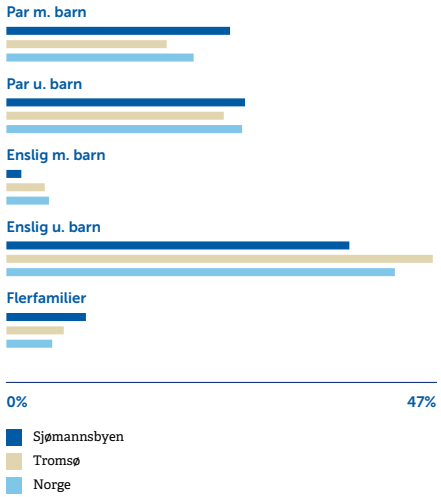
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**21 min**
Boots apotek Jekta	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



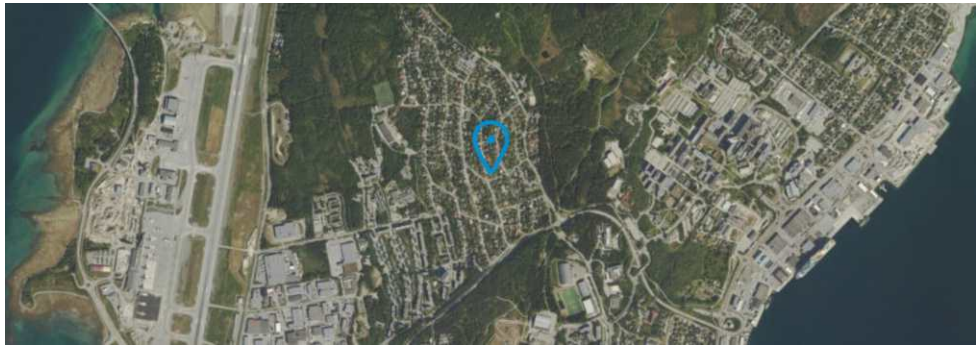
FAMILIESAMMENSETNING

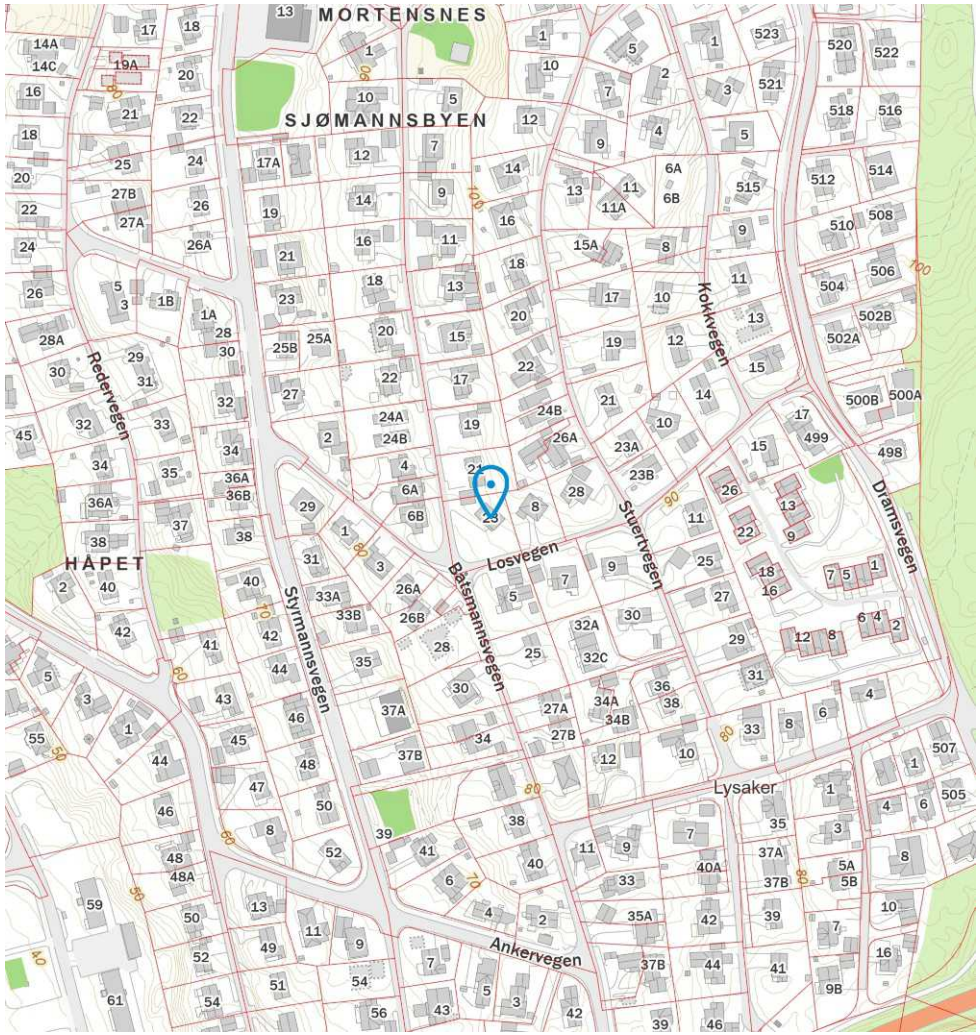


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260019 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Båtsmannsvegen 23, 9014 Tromsø.
Gnr. 117, Bnr. 178, 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: 18260019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no