

Velkommen til

Timoteivegen 52, 9102 Kvaløysletta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Timoteivegen 52
9102 Kvaløysletta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 200 000,-
Omkostninger	kr	156 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 356 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	185 / 162 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Timoteivegen 52! En innholdsrik enebolig over tre plan med flott utsikt og en familievennlig beliggenhet på Kvaløysletta.

Dette er et hjem som er godt tilpasset en aktiv familiehverdag i det etablerte nabolaget Slettaelva. Boligen er jevnlig oppgradert, med blant annet et moderne kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer og laminert benkeplate. Hovedetasjen har en sosial og åpen løsning, hvor stuen har en stemningsfull vedovn for ekstra hygge og store vindusflater som rammer inn den flotte utsikten mot fjellene. Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygget terrasse som inviterer til lange kvelder utendørs.

Planløsningen over tre etasjer er svært praktisk, med fire soverom som gir god plass til hele familien. I underetasjen finner du et flislagt bad med gulvvarme, modernisert i 2018, med tilhørende badstue som er perfekt etter en tur i fjellet. Etasjen har også et separat toalettrom fra samme år og et praktisk vaskerom. Loftet byr på en fin loftsstue, som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen - et ideelt lekerom for barna eller en rolig TV-krok. Med garasjeplass, utebod og umiddelbar nærhet til skog og mark, ligger alt til rette for et godt familieliv her. Nærmiljøet byr på alt man trenger, med en kort kjøretur til både matbutikker og Jekta Storsenter.

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
Timoteivegen 52, 9102 Kvaløysletta

Registerbetegnelse
Gnr. 73, Bnr. 535, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 200 000,-
Omkostninger	kr	156 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 356 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 372 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 155 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 156 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 580,- 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: 162 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft BRA-i: 22 m²,
1.etasje BRA-i: 71 m²,
Underetasje BRA-i: 69 m²

Bod i fellesanlegg
BRA-e 5 m²

Garasje i fellesanlegg.
BRA-e: 18 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
Eiendommen har andel i felles garasjeanlegg med plass til én bil. I tillegg er det mulighet for parkering foran egen andel.

Garasjen er på Gnr. 73 Bnr. 536 hvor denne eiendommen har ideell andel 1/3 i et realsameie.

Tomt
Tomtestørrelse er 328 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 11.05.2026 av Tromsø kommune.

Eiet tomt som er opparbeidet med plen og prydbusker. Eiendommen ligger i et skrående terreng. Gangsti av betongstein som adkomst.

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

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår med grunnmursplast langs muren. Taknedløp føres ned i grunn, men det er ukjent hvor dette ledes videre bort.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjellerytterveggger av lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Muren ble utbedret i 2026.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, og har gangsti av betongstein som adkomst.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av plast og er fra byggeår.

Realsameie:
Denne eiendommen Gnr. 73 Bnr. 535 er med i et realsameie for garasje- og bodanlegget, som står på eiendom med Gnr. 73 Bnr. 536. Det er totalt tre eiendommer eier hver sin ideelle andel i på 1/3 i eiendommen. Det foreligger en tinglyst heftelse, dagboknummer 7260, som regulerer fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealene fordeles likt mellom sameiepartene. Sameiet har ingen faste felleskostnader, og eventuelle utgifter betales fortløpende. Eieren av hver garasje må besørge egen forsikringsavtale. Tinglyst erklæring er vedlagt salgsoppgaven. Sameiet disponerer også en felles Honda snøfreser og plenklipper.

Byggeår
Boligen har byggeår 1985 ifølge kommunen. Garasje og bodanlegger har byggeår 1984 i følge matrikkelrapporten.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Underetasje
BRA-i 69 m²: Gang, vaskerom, bad, badstue, toalettrom og tre soverom.

1. etasje
BRA-i 71 m²: Entré, stue og kjøkken.

Loft
BRA-i 22 m²: Gang, loftstue og ett soverom.

Terrasse på ca. 37 m² med adkomst fra stue og hage.

Eiendommen disponerer andel i fellesanlegg med utebod (BRA-e 5 m²) og garasjeplass for én bil (BRA-e 18 m²).

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 05.10.1984, samt godkjente tegninger for utvidelse av terrasse datert 05.07.2011. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
Kjeller:
- Disponibelt rom benyttes som soverom (søknadspliktig tiltak)
- Bod inngår nå i vaskerom (ikke søknadspliktig tiltak)
Loft:

- Det er satt opp en lettvegg på rom betegnes om lek og rommet benyttes som et soverom (ikke 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.

Standard
Enebolig fra 1985 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning med laminerte skrog og laminerte slette fronter i L-form. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg. Kjøkkenet er åpent mot spisestue og stue.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2018. Gulv er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Vegger med fliser. Plastsluk og smøremembran. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk via ventil i himling, tilluft via luftespalte under dørbladet.

Toalettrom:
Toalettrommet ble oppgradert i 2018. Gulv med flis, vegger med flis, himling med himlingsplater. Innredet med servant, ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett.

Vaskerom:
Vaskerommet har gulv med belegg og vegger med strie. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Innredet med utslagsvask og to-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon via ventil i himling. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré, bad, toalettrom og vaskerom. Parkett i stue og spisestue. Laminat på loft. Teppe i soverom i underetasjen.
Vegger: Trepanel og tapet.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt betonggulv. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av type elementpipe fra byggeår, som strekker seg fra underetasje og over tak. Det er ett fastmontert ildsted, en lukket vedovn fra 2015. Sotluke er montert på soverom med montert sotlukestein.

Innvendige trapper:
Fra underetasjen til 1. etasjen er det en malt og foliert tretrapp med folierte inntrinn. Fra 1. etasjen til loftetasjen er det en malt tretrapp med malte inntrinn.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast, med lufting av anlegget ut over tak. Det er plastsluk på bad og vaskerom.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via et mekanisk avtrekkssystem. Vaskerom og bad har mekanisk ventilasjon via ventil i himling. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en OSO på ca. 200 liter fra 2009, plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er fra forskjellige tidsperioder. Automatsikringer og ekstra kurser ble installert i 2015. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Eiendommen har andel i fellesanlegg med utebod og garasje. Uteboden benyttes til oppbevaring av redskaper og har et eksternt bruksareal på 5 m². Garasjen har plass til én bil.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

- Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen og slukløsningen. Det er løst belegg, ufagmessig utførelse rundt sluk og på belegget. Det er feil rørgjennomføring i gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er avrevet bit av pappshingelen. Det mangler møneplate på et mindre parti.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er stedvis deformasjoner i takrenna, rust på pipebeslag, ikke bue på pipebeslaget og lakkslipp på vannbordbeslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene ikke tørke opp.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Stuevindu er malt igjen. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, noe som fører til lettere vannoppsug.

- Utvendig - Dører: Terskel til inngangsdøren er slitt. Foringen rundt terrassedøren har fuktsvelling. Det ble utført fuktsøk ved befaring uten at det ble påvist fukt. Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassebord under skifer er myke i endeveden etter fukt. En søyle er skjev.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulvet på loftet har fuktsvell i skjøtene. Det er bom og sprukket flis i entréen. Det er slipp i tapet på soverom.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Målt avvik i loftetasjen (stue): høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm, og høydeforskjell gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen til loftet har liten frihøyde i trappeløpet. Det er diverse hakk i folien.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Det er stedvis malingsår på dørbladene, og slipp i laminaten på en dør.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Den teoretiske levetiden på det mekaniske ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget de senere år. Utvendige rør mangler avkapsling.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplasten er

løs. Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sokkellisten til kjøkkenet har en knekk.

- Underetasje Badstue - Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier.

- Manglende håndløper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Vaskerom i underetasjen har kjente fukt- og slukproblemer som ble påpekt i en tidligere tilstandsrapport. Det er ikke gjort tiltak, og selger har ikke opplevd forverring av tilstanden.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Bad og toalettrom ble oppgradert i 2018. Arbeidet inkluderte varmekabler i gulv, nye fliser på gulv og vegger, rør i rør, nytt interiør og nye dører. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Forrige eier la shingel på hustaket i 2011.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Tak og levegg over veranda/terrasse ble søkt om og bygget i 2011 av forrige eier. Dokumentasjon foreligger.

Pkt. 8: Faglært arbeid: Støttemur/terrasse ble utbedret i 2026. Formålet var å sikre konstruksjonen mot skader og fjerne spenninger i en frittstående støttemur og terrassekonstruksjon. Full dokumentasjon og bilder ligger i Boligmappa.

Pkt. 17: Varmepumpen ga periodevis dårligere effekt en vinter, muligens på grunn av kulde. Det er ikke gjort tiltak utover kjøp av overbygg/varmepumpehus.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Varmepumpe ble installert i 2013.

Pkt. 22: Faglært arbeid: Dimmer i stuen ble byttet i 2025.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Automatsikringer i sikringsskap og ekstra kurser ble installert i 2015 i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Pkt. 26: Utbygging av veranda ble søkt og godkjent av Byutvikling Tromsø Kommune i 2011. Dokumentasjon foreligger i papirform og overleveres ved overtakelse.

Pkt. 41: Rekkverket på et punkt på terrassen er litt løst. Vindu på rom oppe har kun ett håndtak og har derfor kun én åpningsmåte (sidelengs).

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pappshingel fra 2011. Undertaket er av ukjent type og årstall. Saltak takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall fra byggeår. Det er en luftehatt på taket og en fastmontert takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre og lettklinkerblokker. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Terrassedøren er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 37 m² med malt stående rekkverk. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler og lecamur. Verandaen med tak ble bygget i 2011.

Utvendige trapper:

Utvendig er det en trapp av tre til terrassen.

Bod i fellesanlegg:
Byggeår 1984. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre og lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Garasje i fellesanlegg:
Byggeår 1984. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av lettklinkerblokker. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert, dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Slettaelva på Kvaløysletta. Fra huset har du utsikt mot fjell og sjø. Dette er et område preget av nærhet til naturen, med turmuligheter i marka rett i nærheten for både sommer- og vinteraktiviteter.

Hverdagslogistikken er enkel her. Slettaelva skole og Karveslettlia barnehage er begge bare noen få minutters gange unna. For dagligvarehandel er det en kort kjøretur til butikker på Kvaløysletta, og for et større utvalg av butikker og tjenester ligger Jekta Storsenter omtrent åtte minutter unna med bil.

Kollektivtilbudet er godt, med busstoppet Einevegen et par minutters gange fra eiendommen. Herfra tar bussen deg effektivt til Tromsø sentrum.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig datert 11.06.1985. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen ble gitt med vilkår om at følgende gjenstående arbeid blir utført:
- Utvendig murpuss og puss av pipa over tak
- Nedløpsrør
- Utvendig trapp
- Gnistfanger foran peisen
- Vinduer på loft skal være romningsveger
- Planering av eiendommen
- Adkomstveg utføres som loven bestemt

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

Levegg og utvidelse av veranda:
Det er utstedt ferdigattest for levegg og utvidelse av tak over veranda, datert 14.12.2017. 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.

Bod og garasje i fellesanlegg:
Eiendommen har andel i fellesanlegg som inkluderer en utebod og en garasje. Det foreligger en godkjent byggesøknad datert 13.03.1985 og godkjente tegninger datert 13.03.1985 for garasje-og bod anlegget, 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
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er termostatstyrte elektriske varmekabler på badet. Boligen har en fastmontert lukket vedovn og en badstueovn.

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 energimerke D og oppvarmingskarakter gul. Se vedlagt energiattest.

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

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

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 regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan 0898, Slettaelva felt L2, L3 og O1, vedtatt 09.11.1984.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H330_1: Faresone Radon, i henhold til kommuneplanens arealdel. Radonfare kan ha betydning for krav til bygningstekniske tiltak ved nybygg og rehabilitering, herunder krav til radonsperre og ventilasjon i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

Eiendommen er registrert å ligge innenfor en sone for flystøy. Dette kan medføre restriksjoner og krav til lydisolering. Det er ikke spesifisert hvilken støysone (gul eller rød) eiendommen befinner seg i.

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 1 562 048,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 248 192,-.

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
Håvard Løvås og Rikke Reinholdtsen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7260
Dato: 01.10.1984
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2998
Dato: 12.04.1984
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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 28-05-2026 av Ole Andreas Ottestad Gaupseth i MOTAKST AS.
I rapportens beskrivelse av uteområder under avsnittet 'Balkonger, terrasser og rom under balkonger' oppgis terrassen å være ca. 37 m², mens arealtabellen fører opp 40 m² i TBA på 1. etasje. Arealet fra brødteksten (37 m²) er lagt til grunn da dette reflekterer takstmannens direkte vurdering og det anses som tryggest å legge seg på den mest konservative målingen.

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 28.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 15.05.2026
Energiattest
Bygningstegninger, datert 15.10.1984
Midlertidig brukstillatelse, datert 11.06.1985
Matrikkelrapport, datert 11.05.2026
Målebrev, datert 11.05.2026
Grunnkart, datert 11.05.2026
Kommuneplan, datert 11.05.2026
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer

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

Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
E-post: trude.berntsen@em1nn.no

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






















SIEMENS
TEA
























EVENTYRENE
EVENTYRENE



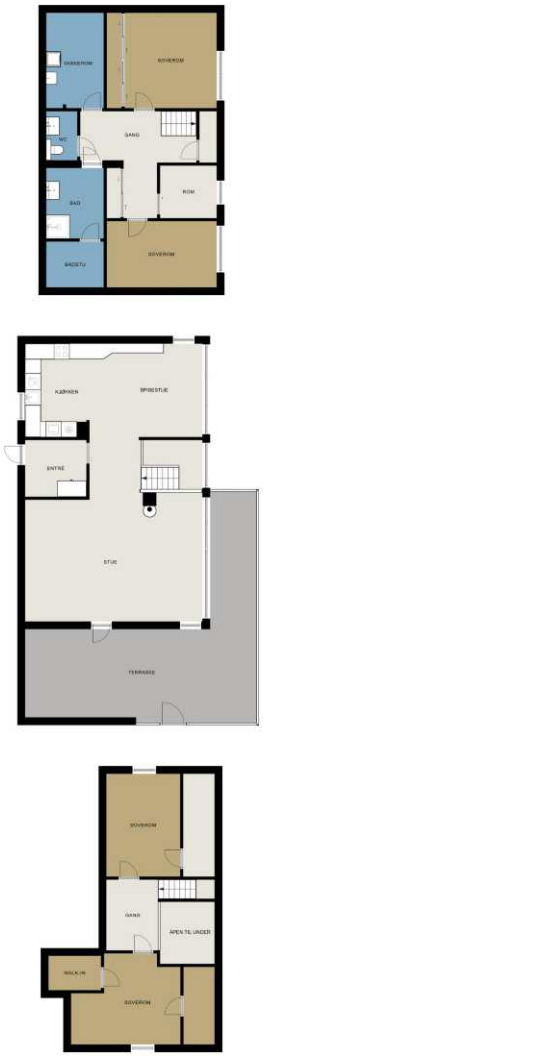








Plantegning



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

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

TIMOTEIVEGEN 52

Nabolaget Slettaelva/Karvesletta - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Einevegen Linje 40, X44	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**7 min**

SKOLER

Slettaelva skole (1-7 kl.) 173 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
Sandnessund skole (1-7 kl.) 112 elever, 7 klasser	**14 min** 1.1 km
Kvaløysletta skole (8-10 kl.) 375 elever, 30 klasser	**16 min** 1.2 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**11 min** 6 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 8.2 km

> «Fantastisk miljø og hyggelige omgivelser. Trygg og kort vei til skole, barnehage og fjell»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

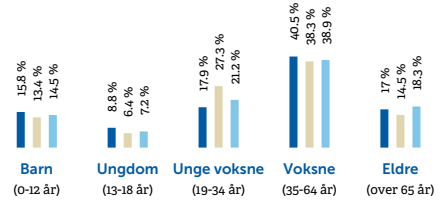
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slettaelva/Karvesletta	955	365
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Karveslettlia barnehage (1-5 år) 79 barn	**4 min** 0.3 km
Slettaelva barnehage (0-5 år) 36 barn	**8 min** 0.7 km
Tusseladden friluftsbarnehage (0-5 år) 71 barn	**5 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Eurospar Kvaløysletta	**5 min**
Rema 1000 Kvaløya	**5 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

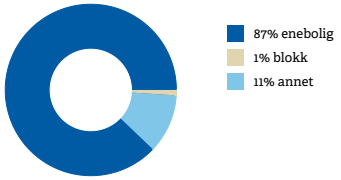
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

Nedre Soppsvingen nærmiljøanlegg Ballspill	**8 min** 0.7 km
Sandnessund skole Aktivitetshall	**13 min** 1 km
Spring Fitness	**5 min**
SATS Langnes	**9 min**

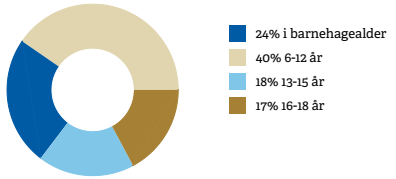
BOLIGMASSE



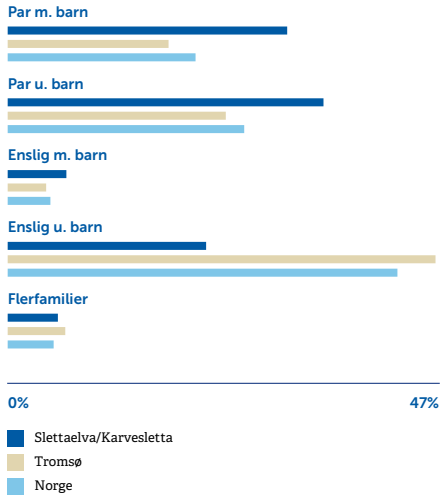
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**8 min**
Boots apotek Kvaløysletta	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



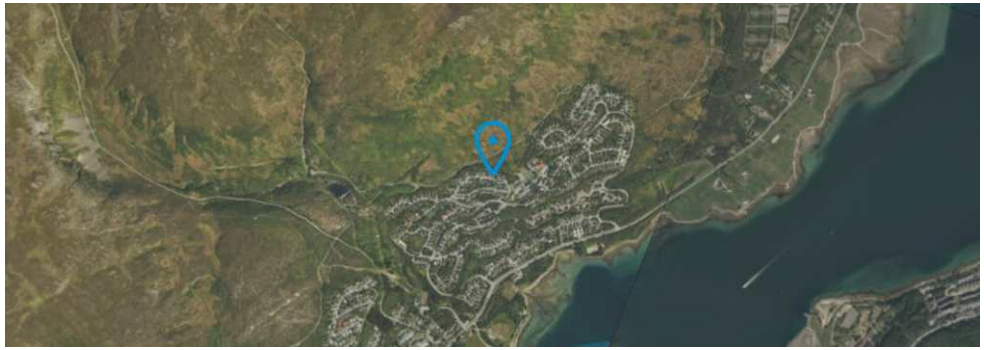
FAMILIESAMMENSETNING

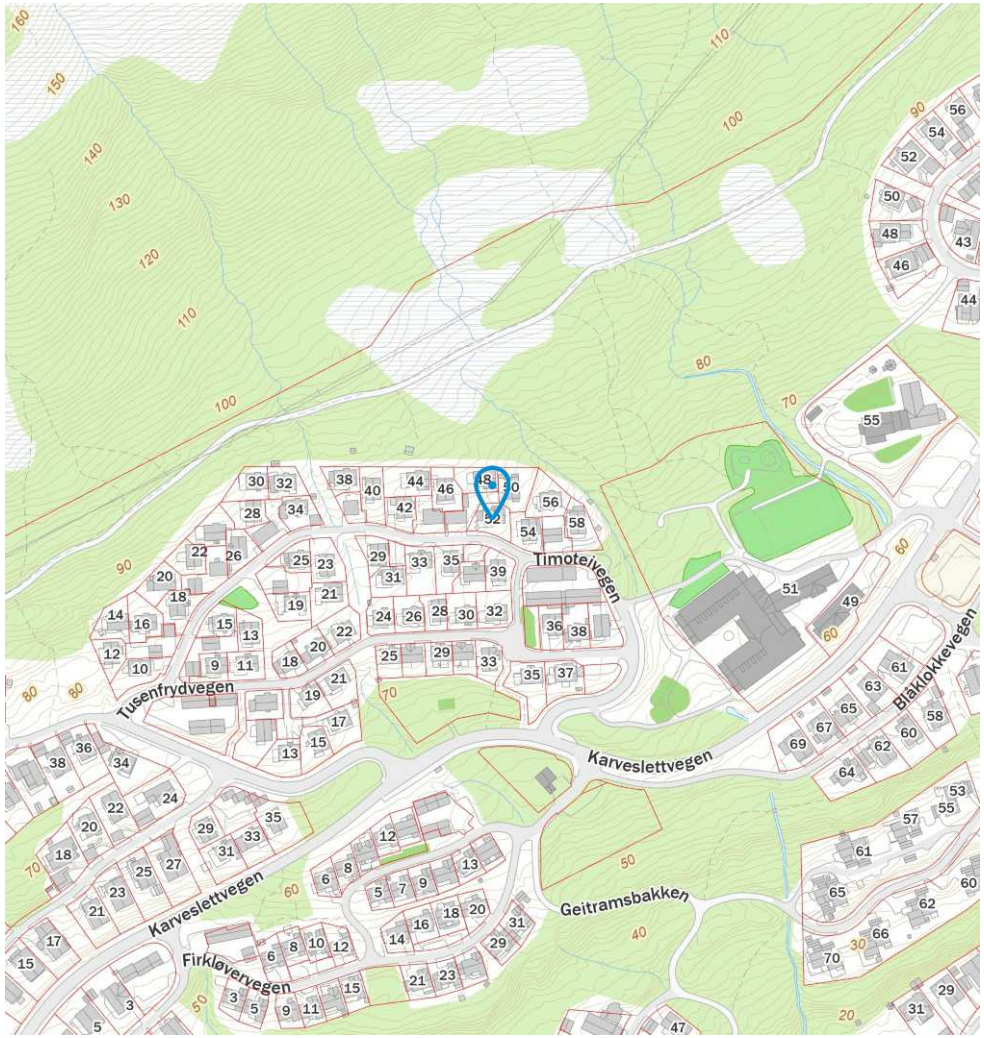


SIVILSTAND

	Slettaelva/Karvesletta	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
TROMSØ kommune
gnr. 73, bnr. 535

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4894 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FC1694

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

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

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

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.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.10.1984, og godkjente bygningstegninger for utvidelse av veranda med tak datert 05.07.2011 mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Vegg er fjernet på vaskerommet.
– Det er etablert vegg for loftstue.

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.

Bod i fellesanlegg

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

Garasje i fellesanlegg.

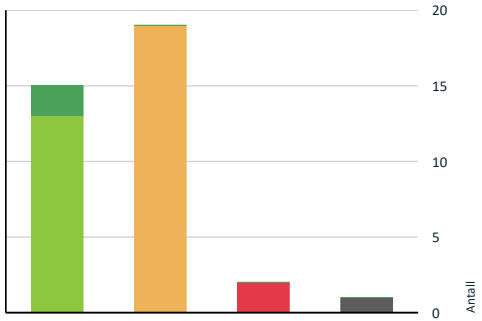
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

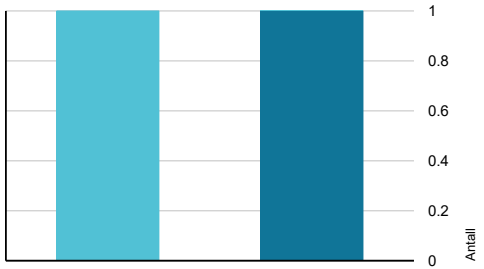
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk(TG3).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det er løst belegg, ufagmessig utførelse rundt sluk og på belegget.
Det er feil rørgjennomføring i gulvet.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er avrevet bit av pappshingelen.
Det mangler møneplate på et mindre parti.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis deformasjoner i takrenna, rust på pipebeslager, ikke bue på pipebeslaget og lakkslipp på vannbordbeslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stuevindu er malt igjen.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Terskel til inngangsdøren er slitt.
Foringen rundt terrassedøren har fuktsvelling. Det ble utført fuktsøk ved befaring uten at det ble påvist fukt.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

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

Det er avvik:

Terrassebord under skifer er myke i endeveden etter fukt.
En søyle er skjev.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulvet på loftet har fuktsvell i skjøtene.
Det er bom og sprukket flis i entreen.
Det er slipp i tapet på soverom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen til loftet har liten frihøyde i trappeløpet.
Det er diverse hakk i folien.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Det er stedvis malingsår på dørbladene, og slipp i laminaten på en dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Den teoretiske levetiden på det mekaniske ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utvendige rør mangler avkapsling.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplasten er løs.
Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sokkellisten til kjøkkenet har en knekk.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utbedring av støttemur.
2025	Modernisering	Bytte av dimmer på stuen.
2018	Modernisering	Renovering av bad og toalettrom.
2015	Modernisering	Ny peis.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken og oppgradering av det elektriske anlegget.
2011	Modernisering	Bygd veranda med tak.
2011	Modernisering	Nytt shingel på tak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: 2011.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avrevet bit av pappshingelen.
Det mangler møneplate på et mindre parti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre mønekammen og den avrevne delen av pappshingelen for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Skader på taktekking kan redusere takets levetid og øke risikoen for lekkasjer.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
En luftehatt på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis deformasjoner i takrenna, rust på pipebeslager, ikke bue på pipebeslaget og lakkslipp på vannbordbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av deformerte takrenner, rust på pipebeslag og lakkslipp på vannbordbeslag for å hindre lekkasjer og videre forringelse av materialene.
Manglende bue på pipebeslaget bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre og lettklinkerblokker. 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stuevindu er malt igjen.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stuevinduet bør skjæres løs og kontrolleres at det kan åpnes/lukkes som normalt.
Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.
Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terskel til inngangsdøren er slitt.
Foringen rundt terrassedøren har fuktsvelling. Det ble utført fuktsøk ved befaring uten at det ble påvist fukt.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken til fuktsvellingen.
Dekkpropper bør monteres.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 37 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 106 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler og lecamur. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord under skifer er myke i endeveden etter fukt.
En søyle er skjev.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord med myk endeved bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og opprettholde konstruksjonens bæreevne.
Skjev søyle bør rettes opp.





Kontroll av rekkverkshøyde.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har fliser, laminat, parkett og teppe.
Veggene har trepanel og tapet.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulvet på loftet har fuktsvell i skjøtene.
Det er bom og sprukket flis i entreen.
Det er slipp i tapet på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

Målt avvik i underetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2015.

Sotluke montert på soverom med montert sotlukestein.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra (vaskerom).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt og foliert tretrapp som strekker seg fra underetasjen til 1.etasjen.
Inntrinn er tekket med folie.
Høyde på rekkverk: Ca. 86 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 92 cm.

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til loftetasjen.
Malte inntrinn.
Høyde på rekkverk: Ca. 94 cm.
Lysåpning i trappeløpet (høyde): Ca. 170 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 63 cm.
Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen til loftet har liten frihøyde i trappeløpet.
Det er diverse hakk i folien.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hakk i folien bør utbedres.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Det er stedvis malingsår på dørbladene, og slipp i laminaten på en dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.









VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har belegg.
Veggene har stie.

Tilstandsrapport

Himlingen har himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med to-greps blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon via ventil i himling.

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det er løst belegg, ufagmessig utførelse rundt sluk og på belegget.
Det er feil rørgjennomføring i gulvet.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnaden vil variere etter valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









UNDERETASJE > VASKEROM

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%.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2018.

Flis og membran arbeider er utført av firma.
Dokumentasjon: Bilder og kontrollerklæring.
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

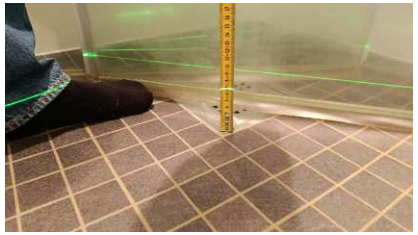
Veggene har fliser.
Himlingen har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

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



Kontroll av fall mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.





UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

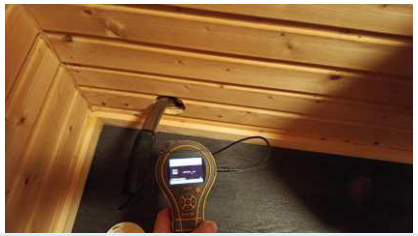
Beskrivelse

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende badstue.
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%.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sokkellisten til kjøkkenet har en knekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har flis.
Veggene har flis.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet er innredet med servant, ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av røropplegg.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu innredet med trepanel.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen. Ytterligere undersøkelser bør utføres, innhent dokumentasjon om mulig. Det er ukjent om rommet er bygd opp iht. preakseptert løsning for romtypen.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn av merket Tylo fra byggeår.
Badstuen ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og rør i rør.
Hovedstoppekran plassert vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

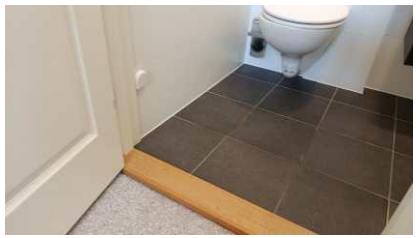
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk(TG3).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Fordeleren må monteres i et vanntett skap med dreneringsmulighet til sluk, hvis det ikke er dreneringsmulighet til sluk, skal fordelerskapet utstyres med lekkasjestopper. En lekkasjestopper stenger automatisk vannet ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den teoretiske levetiden på det mekaniske ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men feil kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi montert i 2013 i trapp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utvendige rør mangler avkapsling.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utvendige rør bør tildekkes.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2009 plassert på vaskerommet.

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

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entreen.

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.
   1985 El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer ligger i boligmappa og i papirform i boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



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.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Grunnmursplast langs muren.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.
Taknedløp føres ned i grunn, ukjent hvor dette ledes videre bort.

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

Grunnmursplasten er løs.
Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring/utskifting av grunnmursplasten.
Tiltak som redrenering, spyling og inspeksjon av drensrør kan ikke utelukkes. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

NB!
Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.
Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Muren ble utbedret i 2026, dokumentasjon ligger i boligmappa.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast 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.

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

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

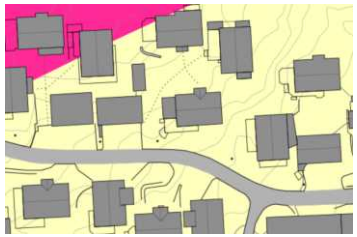
Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en helsefarlig gass, og det anbefales å gjennomføre måling for å kontrollere om radonkonsentrasjonen i boligen er på et akseptabelt nivå.



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

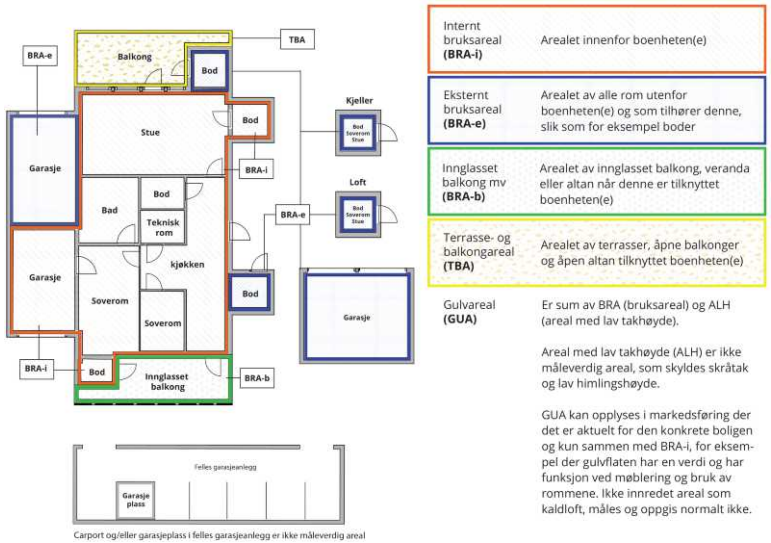
Hva er måleverdig areal?

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.

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	22			22	
1.Etasje	71			71	40
Underetasje	69			69	
SUM	**162**				**40**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom 1, gang		
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken		
Underetasje	Soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, vaskerom, bad, badstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.10.1984, og godkjente bygningstegninger for utvidelse av veranda med tak datert 05.07.2011 mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Vegg er fjernet på vaskerommet.
– Det er etablert vegg for loftstue.

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.

Bod i fellesanlegg

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i fellesanlegg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Håvard Snefjellå Løvås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	73	535		0	328.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Timoteivegen 52

Hjemmelshaver

Løvås Håvard Snefjellå, Reinholdtsen Rikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Kvaløysletta. Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og gode bussforbindelser til Tromsø sentrum. Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til både sjø og marka.

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 Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Slettaelva felt L2, L3 og O1", plan-ID 0898. Ikrafttredelse 09.11.1984.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gangsti av betoingstein som adkomst.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 328m².

Tinglyste/andre forhold

Andel i realsameie:
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I: KNR:5501 GNR:73 BNR:536.
IDEELL: 1/3

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

Servitutter i eiendomsrett 1984/7260-1/97 01.10.1984 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering foran sin andel i fellesgarasje.

Oppvarming

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

Hensynssone

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy og radon.

Byggemåte

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

Timoteivegen 52 , 9102 KVALØYSLETTA
Gnr 73 - Bnr 535
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Bygninger på eiendommen

Bod i fellesanlegg



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår
1985

Kommentar
Boden ble byggegodkjent 13.03.1985.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre og lettklinkerblokker, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

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

Garasje i fellesanlegg.



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår
1985

Kommentar
Garasjen ble byggegodkjent 13.03.1985.

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 lettklinkerblokker.
Yttervegger lettklinkerblokker.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

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	26.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	05.10.1984	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	11.06.1985	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.12.2017	Det er utstedt ferdigattest for levegg og utvidelse av tak over veranda.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	Oppdatert bygningsinformasjonen til bod og garasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11430244**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **535**
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 **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
273,15 kWh/m²	**44 250 kWh**



Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA

Detaljering

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



Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Løvås, Håvard Snefjellå
15.05.2026
Signed bankID

Reinholdtsen, Rikke
15.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håvard Snefjellå Løvås

Rikke Reinholdtsen

Boligen

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

Timoteivegen 52
9102 Kvaløysletta

5501-73/535/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vaskerom nede: I tilstandsrapporten v salget i 2024 (av Stian Hansen v Anticimex) ble det oppgitt at TG3 på sluk. Vi har ikke gjort tiltak og har heller ikke opplevd forverring i tilstand.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tømrer Dyrnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet har renovert bad og toalettrom. Lagt varmekabler i gulv, nye fliser gulv og vegger, lagt inn rør i rør, byttet alt interiør, samt byttet dører.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Firmaet har totalrenovert badet og byttet sluken

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

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier la shingel på hustaket sommeren 2011.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Tak og levegg over veranda/terrasse ble søkt om og bygget i 2011 - dette har vi papirer på. Slik vi forstår det ble det bygget av forrige eier.

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

• **Ja**

Terrassen bæres delvis av en støttemur i Leca og delvis av punktstøtter. I utgangspunktet var det lagt mørtel mellom denne og grunnmur. Mørtelen var sprukket opp da vi kjøpte i 2024. Dette ble ikke evaluert som kritisk av håndtverkere i 2026 og dokumentasjon på utbedring ligger i boligmappa.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Staff Resources Group Norway AS

Beskrivelse av arbeidet: Full informasjon og bilder ligger i Boligmappa. Det de har gjort er: Utbedring av støttemur/terrasse og fjerne spenninger i en frittstående støttemur og terrassekonstruksjon. Hovedformålet med utbedringen var å sikre konstruksjonen mot skader samt å legge til rette for lukking av et registrert TG3 avvik fra eiendommens tilstandsrapport fra 2024.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Ingen større problemer, men opplevde på et punkt i vinter dårligere effekt fra varmepumpe mtp oppvarming av bolig (kanskje nedi 18 grader). Dette gikk over og skyldtes muligens værforholdene (kulde). Derfor har vi ikke gjort noen tiltak annet enn å kjøpe overbygg/varmepumpehus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Jensen Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Jensen elektriske har installert varmepumpe i 2013.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Dimmer i stua hadde noen problemer.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Nord-Norsk Entreprenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet dimmer på stua

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?: 2015
Firmanavn: JB Elektro
Beskrivelse av arbeidet: JB elektro har byttet til automatsikringer i sikringsskap og lagt til ekstra kurser ifm oppussing av kjøkken i 2015.

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?
• **Ja**

Ja se punkt om utbygging av veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Byutvikling Tromsø Kommune er søkt og godkjent 2011. Dokumentasjonen finnes i papirform som overgis ved overtakelse.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Rekkverket på et punkt på terrasse er litt løst. Vindu rom oppe har kun ett håndtak og har derfor kun en åpningsmåte (sidelengs). Dette forenkler vinduets funksjon som nødutgang og påvirker ikke luftemuligheter.

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.

6

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

910E3
73/535 Bsak F-f

J. nr.

Saks nr. 749/84

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Tove og Ronal Ottesen,
Fagerlivegen 28,
9000 Tromsø

Etter besiktigelse foretatt den 11. juni 1985 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolig 4 rom + kjøkken på eiendommen

Timoteivegen nr. 52, gnr: 73, bnr. 535

Merknader/Gjenstående arbeide:

1. Utvendig murpuss og puss av pipa over tak.
2. Nedløpsrør
3. Utvendig trapp
4. Gnistfanger foran peisen
5. Vinduer på loft skal være som rømningsvegger
6. Planering av eiendommen
7. Adkomstvegen utføres som loven bestemt

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 1. desember 1985

9000 Tromsø, den 11. juni 1985

Aa. L.
bygningssjef

Odd Andresen

Tromsø kommune
Byutvikling

Ken-Tore Mortensen
Timoteivegen 52

9100 KVALØYSLETTA

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	79701/17-HALTHO01	Halvard Thon	14.12.2017
	Sak nr: 11/4739	**Telefon:** 482 93 918	

TIMOTEIVEGEN 52, 73/535 - FERDIGATTEST FOR LEVEGG OG UTVIDELSE AV TAK OVER VERANDA

Vedtaksnummer: 2414/17. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

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

for levegg og utvidelse av tak over veranda. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1249/11.

Tiltakshaver har ved anmodning om ferdigattest oversendt erklæring om ferdigstillelse og bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, jf pbl § 23-3.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Eline Holdø
Fung. byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

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

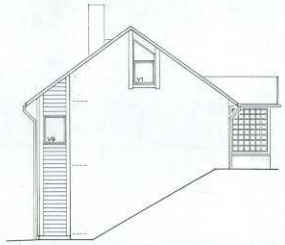
tromso.kommune.no

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

79701/17 - 73/535

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015



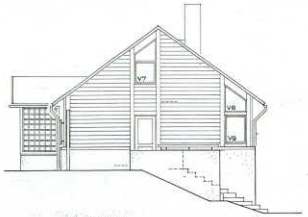
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

9 1 0 E 5
73/535 Bsak P-t

Sak: 749/84
Godtatt m/vilkår
Den 5/10 1984
Bygningssjefen i
Tromsø

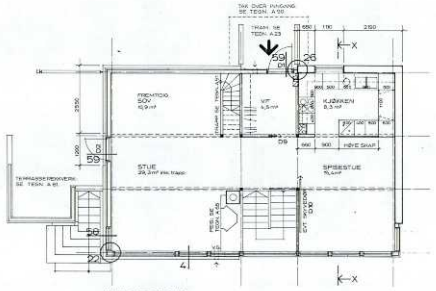
BYGNINGSSJEFEN
05130 - 2.10.84

FASADER

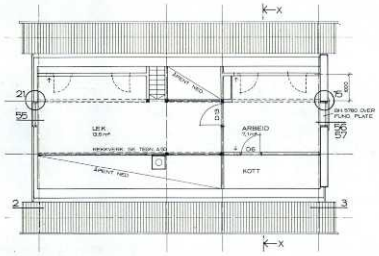
Saksbehandler: LARS HRANE	Målestokk: 1:100	Tegningsnummer: A 11.N	Rev:

SLETTAELVA FELT L2/L3

NAVN: TOVE OG RONALD OTTESEN
BYGGEPLASSADR.: TIMOTEIVN. 52



HOVEDETASJE
BRA : 70,5 m2
BA : 70,5 m2

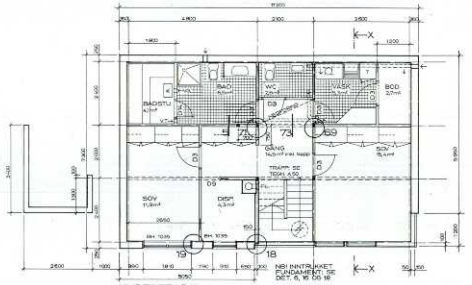


HEMS

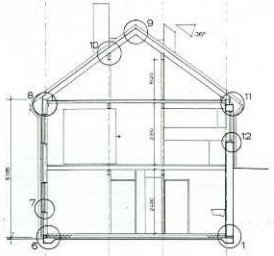
BA HJETG. : 70,5m2
BA UJETG. : 49,6m2
BA SAMLET 120,0m2

BA HJETG. : 70,5m2
NY BA UJETG. : 35,3m2
NY BA SAMLET 105,8m2
I HHT RUNDSKRIV H8-/84

Sak: 749/84
Godtatt m/vilkår
Den 5/10 1984
Bygningssjefen i
Tromsø



UNDERETASJE
BRA : 70,5m2
BA : 49,6 m2
NY BA: 35,25m2



SNITT X-X

BYGNINGSSJEFEN
05130 - 2.10.84

GTA - BADSTUDØR 77M x 20 M

FOR MURING: SE DETALJTEGNINGER!
BRYSTNINGSHØYDE (BH): FRA FUNDAMENTPLATE!

PLANER OG SNITT

Saksbehandler: LARS HRANE	Målestokk: 1:100	Tegningsnummer: A 10.N	Rev:

SLETTAELVA FELT L2/L3

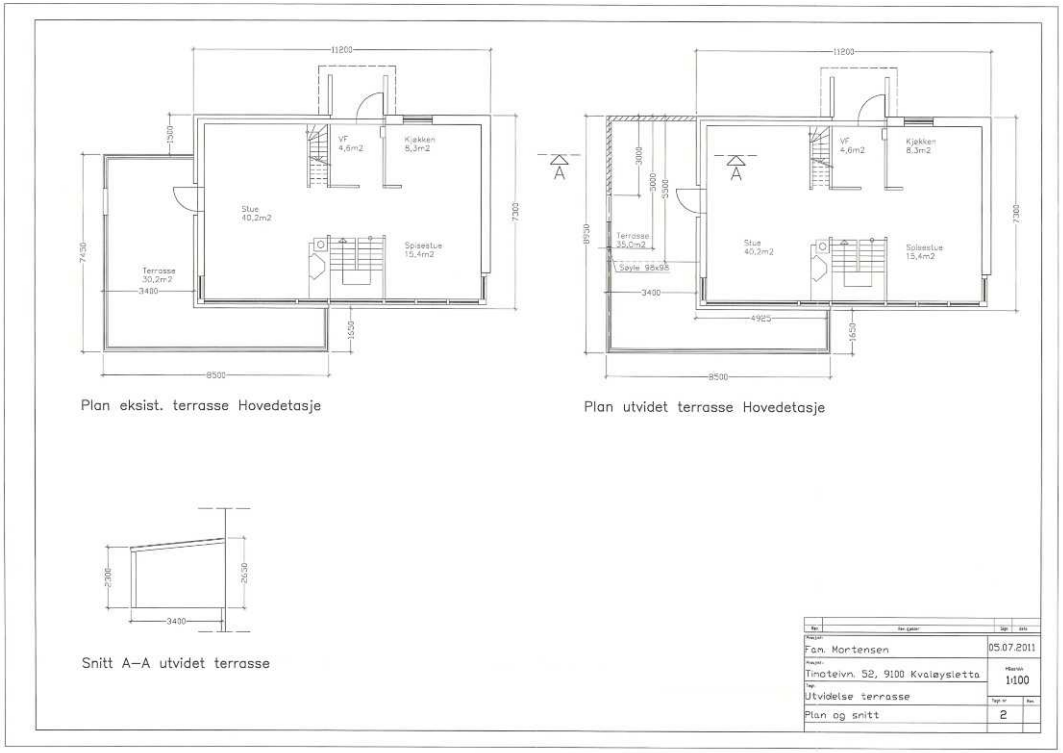
NAVN: TOVE OG RONALD OTTESEN
BYGGEPLASSADR.: TIMOTEIVN. 52



Prosjekt:	Fam. Mortensen		05.07.2011
Prosjekt:	Timoteivn. 52, 9100 Kvaløysletta	Målestokk	1:100
Tegn:	Utvidelse terrasse		
	Fasader utv. terrasse	Tegn nr: 4	Rev:



Prosjekt:	Fam. Mortensen		03.07.2011
Prosjekt:	Timoteivn. 52, 9100 Kvaløysletta	Målestokk	1:100
Tegn:	Utvidelse terrasse		
	Fasader eksis. terrasse	Tegn nr: 3	Rev:



Plan eksist. terrasse Hovedetasje

Plan utvidet terrasse Hovedetasje

Snitt A–A utvidet terrasse

Sak 128/85

BYGNINGSSJEFEN
0793 - 8.3.85
ARKIV: V

Tromsø Kommune
Bygningssjefen
Roald Amundsenspl. 1

9000 TROMSØ

911B9
73/536 Bsak S/V

Vår ref. 65/85/LK/mo

Deres ref.

Dato: 04.03.85

Søknad om byggetillatelse for garasjer og uteboder for Slettaelva felt L2 og L3.

Herved søker vi om byggetillatelse for samtlige garasjer og uteboder i feltet - det gjelder Timoteivn. 9-58 og Tusenfrydvn. 9-40.

Plassering og høyde ferdig golv i h.h.t. regulerings- og bebyggelsesplan for Slettaelva felt L2 og L3, datert 14.03.84. Møneretning i h.h.t. Illustrasjonsplan, datert 12.04.84.

Garasjer skal bygges for 2, 3, 4, 5 og 6 biler.
Dette er vist på tegningene A10.1-A10.9, A11.1 og A11.2, datert 01.03.85. Garasjer med mer enn 3 bilplasser seksjoneres med 15 cm lettklinkervegg opp til taktro.

Uteboder skal bygges for 1, 2, 3 og 4 boder.
Dette er vist på tegning A30, datert 01.03.85.

Vedlagte brev er sendt til samtlige byggherrer.
For tomter som ikke er solgt er brevet sendt til Tomte- og boligsjefen.

1 sett godkjente tegninger bes returnert til byggeveileder Svein Karoliussen.

Med hilsen
DALSBØE & ØSTGAARD A/S

Lars Krane

Lars Krane
ark. MNAL

Sak: 128/85
Godtatt
Den 13/3 1985
Bygningssjefen i
Tromsø

Arkitektkontoret
Dalsbøe & Østgaard as
Telefon 083/81 500
Strandtorget 1
Boks 1131, 9001 Tromsø

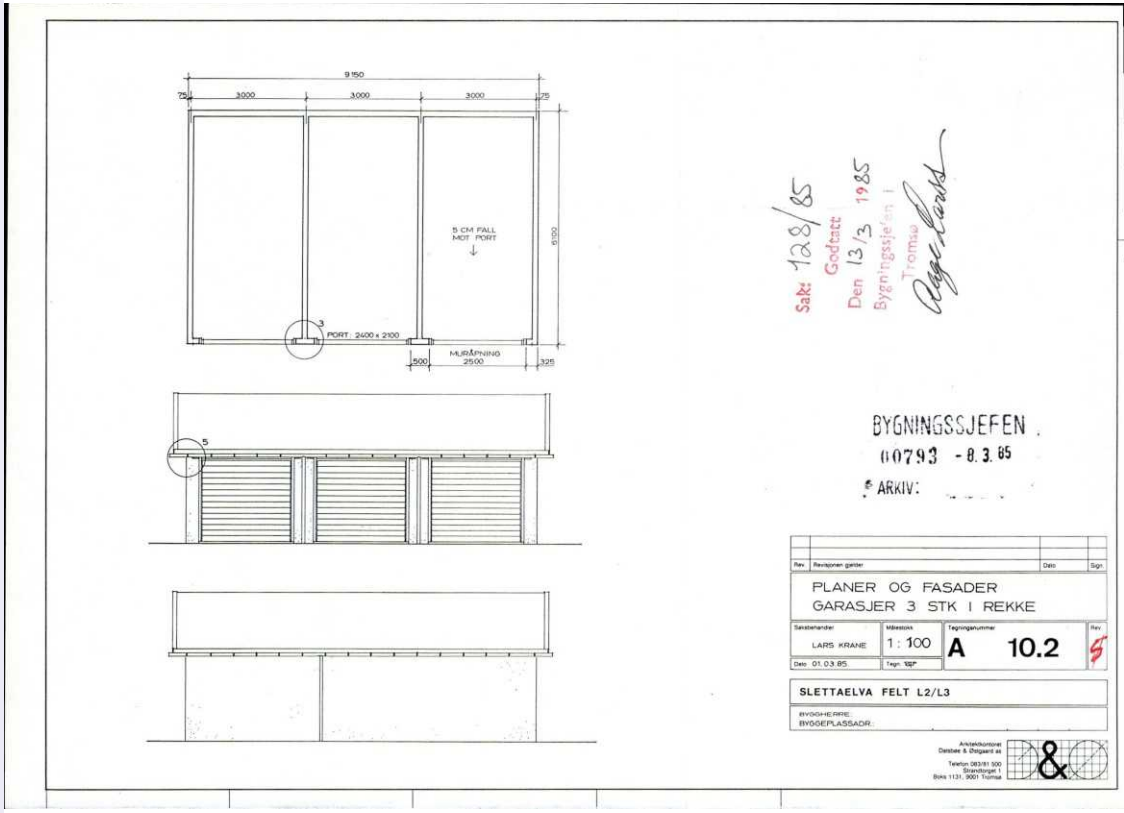
Vedlegg:

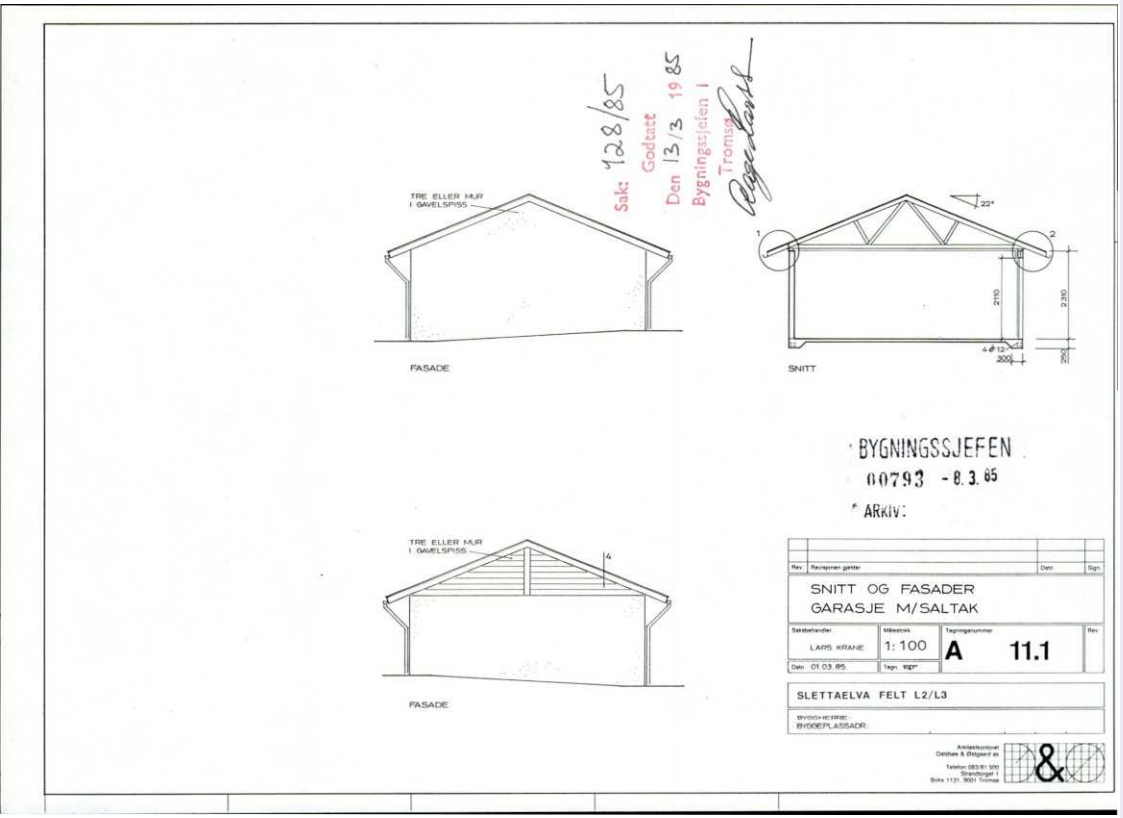
- tegningene A10.1 - A10.9, A11.1, A11.2 samt A30, datert 01.03.85 - 3 sett
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Slettaelva felt L2/L3, datert 14.03.84 - 3 sett
- Illustrasjonsplan datert 12.04.84 - 3 sett
- kopi av brev til byggherrene, datert 04 .03.85

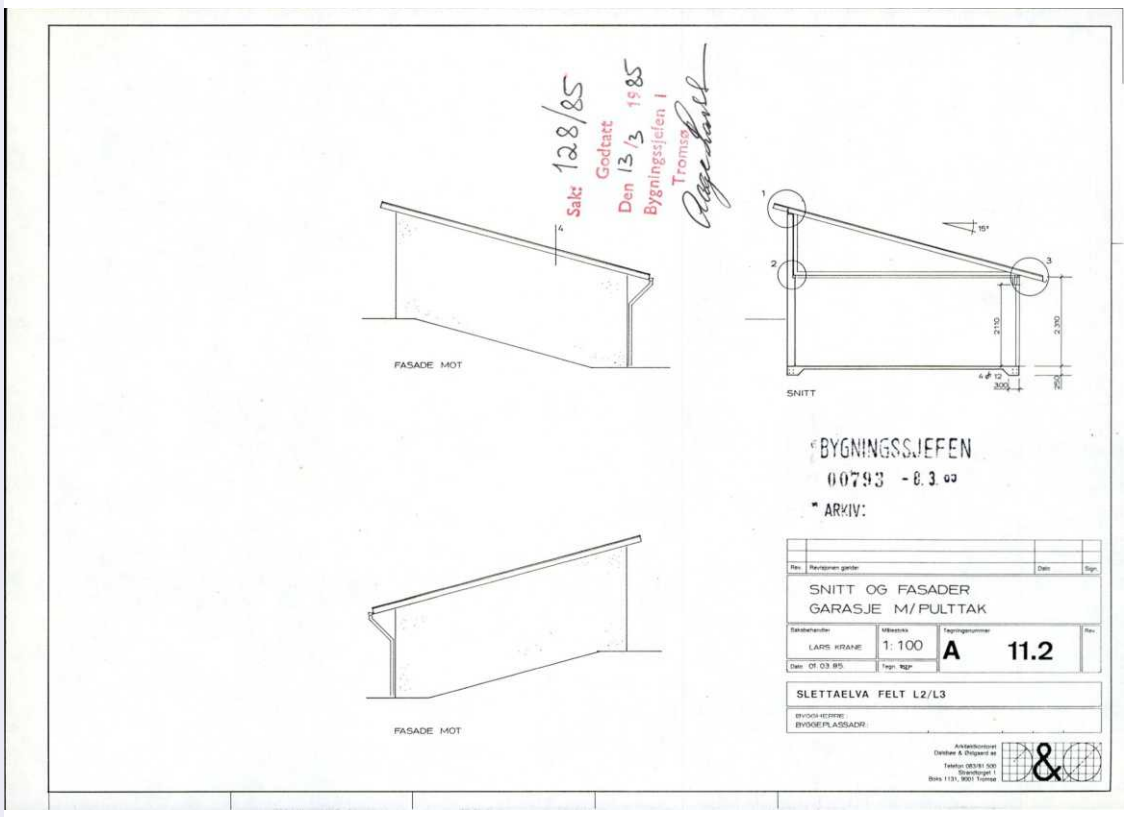
Kopi:

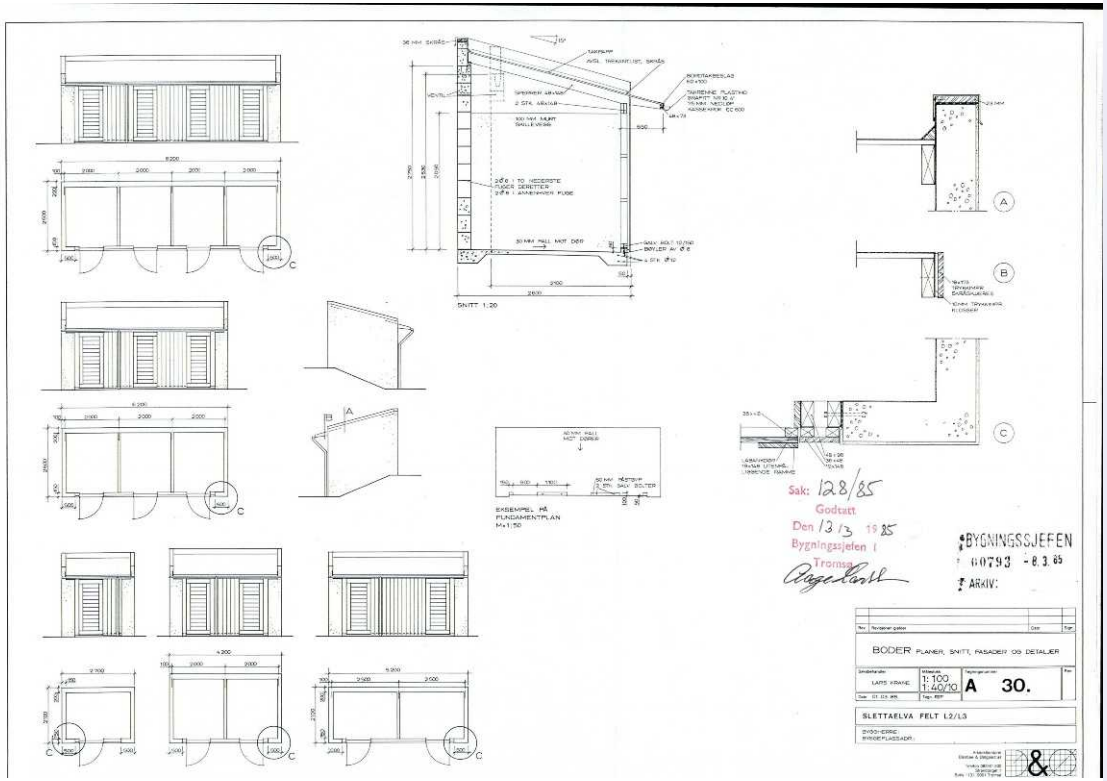
Byggeveileder Svein Karoliussen

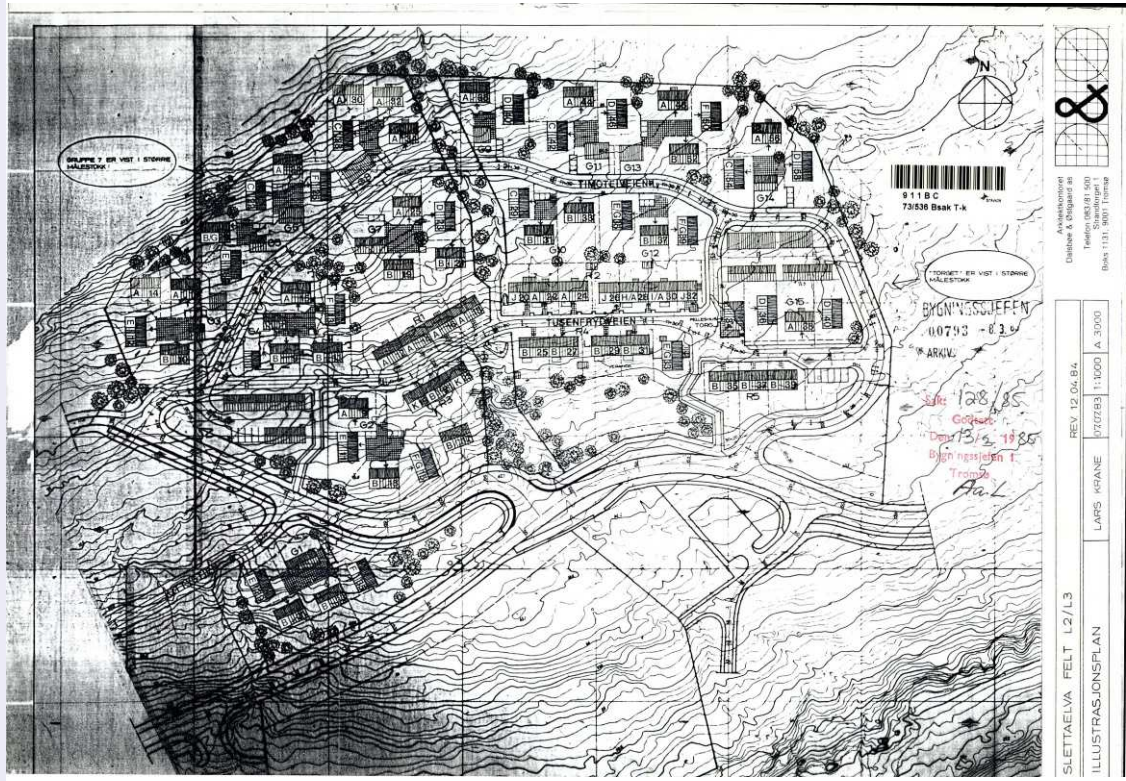
m/vedlegg




TRE ELLER MUR
I GAVELSPISS
FASADE
SNITT
22°
2110
2310
4 ø 12
300
250
1
2
TRE ELLER MUR
I GAVELSPISS
4
FASADE
Sak: 128/85
Godtatt
Den 13/3 1985
Bygningssjefen i
Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
00793 - 8.3.85
ARKIV:
Rev. Revisjonen gjelder Dato Sign.
SNITT OG FASADER
GARASJE M/SALTAK
Saksbehandler
LARS KRANE
Målestokk
1: 100
Tegningsnummer
A 11.1
Rev.
Dato 01.03.85
Tegn.
SLETTAELVA FELT L2/L3
BYGGEPLASSADR:


FASADE MOT
SNITT
15°
2110
2310
6 ø 12
300
250
1
2
3
4
FASADE MOT
Sak: 128/85
Godtatt
Den 13/3 1985
Bygningssjefen i
Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
00793 - 8.3.85
ARKIV:
Rev. Revisjonen gjelder Dato Sign.
SNITT OG FASADER
GARASJE M/PULTTAK
Saksbehandler
LARS KRANE
Målestokk
1: 100
Tegningsnummer
A 11.2
Rev.
Dato 01.03.85
Tegn.
SLETTAELVA FELT L2/L3
BYGGEPLASSADR:


SNITT 1:20
EKSEMPEL PÅ FUNDAMENTPLAN M=1:50
Sak: 128/85
Godtatt
Den 13/3 1985
Bygningssjefen i Tromsø
BYGNINGSSJEFEN
00793 -8.3.85
ARKIV:
BODER PLANER, SNITT, FASADER OG DETALJER
LARS KRANE
1:100
1:40/10
A 30.
SLETTAELVA FELT L2/L3


SKRIFTE 7 ER VIST I STØRRE MÅLESTOKK
TORGET ER VIST I STØRRE MÅLESTOKK
TIMOTEIVEIEN
TUSENFRYDVEIEN
N
9118C
73/536 Bsak T-k
BYGNINGSSJEFEN
00793 -8.3.85
ARKIV:
Sak: 128/85
Godtatt
Den 13/3 1985
Bygningssjefen i Tromsø
Arkitektkontoret Dalsbø & Østgaard as
Dalsbø & Østgaard as
Telefon (083) 81 500
Strandtorget 1
Boks 1151, 9001 Tromsø
SLETTAELVA FELT L2/L3
ILLUSTRASJONSPLAN
REV 12.04.84
LARS KRANE
07078 3
1:1000
A 3000

B120898
5 sider

TROMSØ KOMMUNE

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
14.NOV.84 04950 Jnr
ARKIV

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
05.SEP.84 03651 Jnr
ARKIV 504

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELTENE L2 OG L3, SLETTAELVA. PLAN 898.

REGULERINGSPLANSTEGEN
J0122 21.11.84
ARKIV NR.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til følgende formål i medhold av bygningslovens § 25:

Nr. 1 Byggeområder:

1.1 - Boliger:

I boligområdene skal oppføres boliger med tilhørende anlegg ved bruk av de hustyper/ det prosjekteringssystem for tett - lav boligbebyggelse som kommunen har fått utarbeidet for feltene L2 og L3.

1.2 - Offentlig formål:

På areal for offentlig formål skal det oppføres en barnepark.

1.3 - Særskilt angitt allmennyttig formål:

På areal for særskilt angitt allmennyttig formål skal det oppføres et felleshus for boligene innenfor reguleringsplanens begrensnig.

Nr. 3 Trafikkområder:

3.1 - Kjøreveg

3.2 - Fortau/gangveg/gågate

3.3 - Bankett/skulder

Nr. 4 Friområder:

Friområdene skal nyttes til park.

Nr. 6 Spesialområder:

6.1 - Arealer for kommunalteknisk anlegg.

STADFESTET
FYLKESMANNEN I TROMS

Areal for kommunaltekniske anlegg skal nyttes til bortledning av overflatevann, til avløp og til andre kommunaltekniske anlegg. Arealene skal være åpne og parkmessig behandlet, og tilgjengelige for vedlikehold av anleggene.

6.2 - Transformator

REGULERINGSPLANSTEGEN
J0122 21.11.84
ARKIV NR.

§ 3

Det gis følgende bestemmelser i medhold av bygningslovens § 26 nr. 1:

a) Vegers utforming og inndeling:

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jmf. bestemmelsene i veglovens § 31).

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

b) Bebyggelsens karakter og utforming:

Boligbebyggelsen skal oppføres i tun eller som rekkehus som vist på plankartet. Mindre avvik når det gjelder husenes lengde, tak over innganger, balkonger, karnapp, uteboder o.l. kan godkjennes av bygningsrådet.

Garasjer og uteboder m.v. som skal oppføres i fellesarealer skal utformes etter et felles byggesystem som er tilpasset boligbebyggelsen i området.

Barneparken skal tilpasses omliggende bebyggelse når det gjelder takform, materialbruk og fargesetting. Sokkeletasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det.

Felleshuset skal tilpasses omliggende bebyggelse når det gjelder takform, materialbruk og fargesetting.

c) Bebyggelsens høyde og plassering:

Boliger, felleshus og barnepark kan oppføres i inntil 2 etasjer inkludert evt. sokkeletasje. Garasjer, boder o.l. kan oppføres i inntil 1 etasje.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. De mål som er påført plankartet er retningsgivende. I feltene G1, G2, G3, G4, G7, G8, G9, G11, G13, G14 og R4 kan likevel ikke avstanden mellom bygninger være mindre enn 5 meter av branntekniske hensyn.

I rekkehusfeltene kan tak over innganger balkonger, karnapp, uteboder o.l. ikke plasseres nærmere regulert trafikkareal i gågata enn 1,5 m i feltene R1 og R2, og 0,5 meter i feltene R3, R4 og R5.

Reguleringsplanen forutsetter at bygging og vedlikehold av hus som er plassert i eller nær grense mot nabotomt i nødvendig utstrekning kan utføres fra nabotomten.

Eiendommer som ikke kan få utvendig adkomst over egen grunn til alle deler av tomta må om nødvendig etablere slik adkomst gjennom bolighuset.

Mot nord og øst tillates ikke åpninger i fasadene som kan være til vesentlig ulempe for nabohus.

f) Fellesarealer:

Alle fellesarealer er vist på plankartet og de skal opparbeides/vedlikeholdes av de som nytter dem i fellesskap.

Felles parkeringsplass/gårdsplass i hvert enkelt tun skal nyttes av de boliger som ligger til tunet.

Felles friareal skal nyttes av samtlige boliger innenfor planområdet.

Felles parkering skal nyttes til fellesgarasjer og gjesteparkering for feltene G2, G10, G12, G15 og R1 til R5.

i) Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal:

Før byggetillatelse for boliger kan gis, skal det utarbeides en plan som skal godkjennes av bygningsrådet for utforming, bruk og behandling av de ubebygde deler av tomter og for fellesarealene i hvert enkelt tun og rekkehusfelt. Planen skal utarbeides i m = 1:200 og skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Gangveger, stier, trapper.
- Lekearealer.
- Eksisterende og fremtidig vegetasjon og beplantning.
- Forstøtningsmurer og evt. gjerder.
- Garasjer, uteboder, parkeringsplasser m.v.
- Plassering av kletørk, postkasser og avfallsstativ.

Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer og evt. gjerder skal bidra til å gi planområdet et rimelig enhetlig preg.

Kurante forslag til detaljplan som beskrevet ovenfor kan godkjennes av byplansjefen.

I hvert enkelt tun skal det på fellesareal opparbeides en sandlekeplass.

I henhold til vedtekter til bygningslovens §§ 69 nr. 3 og 76 for Tromsø kommune, stadfestet 11. februar 1976, skal det til hver leilighet avsettes plass til 1 garasje pluss 0,25 biloppstillingsplass for besøkende. Tilsvarende for hver annen hybel. Med leilighet forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitær-anlegg. Med hybel forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang men uten komplett kjøkken/sanitæranlegg.

Eksisterende terreng og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 4

Fellesbestemmelser:

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byplankontoret 13.06.83, KB
Rev. 03.08.83, KB.
" 25.08.83, KB

FYLKESMANNEN I TROMS
TELEFON (083) 87 530
POSTGIRO 5 04 93 58

ARKIV NR

T.F.JNR 8981/84
ARK 714.8
KMM/lmn

9001 TROMSØ, 9. november 1984
KAIGT. 4 (BRENNBYGGET)
POSTBOKS 595

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
14. NOV. 84 04950
ARKIV 504

3657

Tromsø kommune,
Teknisk direktør,

9000 TROMSØ

ENDRING AV STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR SLETTAELVA. REGULERINGSPLAN FOR FELT L2, L 3 OG O 1, SLETTAELVA I TROMSØ KOMMUNE - K.SAK 117/84

Viser til oversendelse datert 13. september 1984.

I medhold av bygningslovens § 28 nr. 1 - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv av 2. juli 1973 - og under henvisning til merknader nedenfor, stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 20. juni 1984 om ovennevnte reguleringsendring med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Merknader:
Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse.

Det stadfestede reguleringskartet med reguleringsbestemmelser slik de skal lyde, og noen av saksdokumentene legges ved.

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

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

Martin Buvik

Kjell Magne Mælen

Gjenpart: - Miljøverndepartementet
- Tromsø kommune, bygningsrådet
- Fylkeslandbrukskontoret, jordbruksetaten
- Vegsjefen i Troms
- Troms fylkeskommune, plan- og utbyggingsavdelingen

FYLKESMANNEN I TROMS
TELEFON (083) 87 530
POSTGIRO 5 04 93 58

TROMSØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
16 JAN. 85 00252
ARKIV 504

T.F.JNR 9527/84
ARK 714.8
KMM/hj

9001 TROMSØ 14. januar 1984
KAIGT. 4 (BRENNBYGGET)
POSTBOKS 595

4056

TROMSØ KOMMUNE
Regulerings...
172/85
16.01.85
Arkiv: 504/899

Tromsø kommune
Teknisk direktør

9000 TROMSØ

ENDRING AV STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR SLETTAELVA. REGULERINGSPLAN FOR FELT L 1, SLETTAELVA I TROMSØ KOMMUNE - K.SAK 155/84

Viser til oversendelse datert 3. oktober 1984.

I medhold av bygningslovens § 28 nr. 1 - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv av 2. juli 1973 - og under henvisning til merknader nedenfor, stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 29. august 1984 om ovennevnte reguleringsendring med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Merknader:

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at reguleringsplanen omfatter tiltak og virksomhet som kan medføre forurensing og viser til § 11 i Lov om vern mot forurensinger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6.

./. Det stadfestede reguleringskartet med reguleringsbestemmelser slik de skal lyde, og noen av saksdokumentene legges ved.

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

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

Martin Buvik

Kjell Magne Mælen

SKJØTE

DAGBOKFØRT
01.10.84 07260
SORENSKRIVEREN I
LYNGEN

Tromsø kommune skjøter og overdra herved

til Tove Ottesen personnr.: 230757-[redacted]

sin eiendom, boligtomta " Timoteivn. 52 ", gnr. 73, bnr 535

samt en ideell 3-del av eiendommen

"Felles parkering/gårdsplass, Timoteivn. 48 - 52 ", gnr. 73, bnr. 536

begge i tromsø kommune.

Kjøpesummen, kr. 137.461,- /kroneretthundreogtrettisjutusenfirehundreog-sekstien 00/100

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

1. Den ideelle andelen av fellesarealet kan bare overdras sammen med boligtomta, gnr. 73, bnr. 535 og skal overdras sammen med denne.

2. De som er sameiere i fellesarealet er forpliktet til å gå sammen i et brukerutvalg og å rette seg etter de regler for bruk av dette arealet som brukerutvalget med simpelt flertall måtte bestemme.

   Utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealet bæres av sameierpartene i fellesskap med like stor andel på hver.

3. Tromsø kommune forbeholdes rett til å utføre eller samtykke til, uten vederlag

   a) oppsett av nødvendige brannhydranter på eiendommene,
   b) føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft og for telefon på og over eiendommene,
   c) oppsett av veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på hus- og garasjevegg,
   d) oppsett av stolper for veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommene,
   e) oppsett av polygonpunkt på eiendommene,
   f) anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg på eiendommene i samsvar med godkjent plan,
   g) anlegg og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger over eiendommene i samsvar med godkjent plan for ledningsnettet. Skader som eventuelt måtte oppstå under anleggs- og vedlikeholdsarbeider, skal utbedres av den som forvolder skaden,
   h) at det helt inntil eiendomsgrensene for fellesarealene, på nabotomt til disse, utføres arbeider som krever byggetillatelse i samsvar med godkjent plan.

4. a) Eiendommen kan ikke overdras til andre før etter at boligen på boligtomta er innflyttingsklar.

   b) Dersom sålen til boligen ikke er ferdig støypt innen 01.06.85, skal tomta og andeler av fellesareal og -/eiendom overskjøtes kommunen for det beløp dette ble solgt for fratrukket vanlige omkostninger (kr. 1.000,-) og kommunens utgifter til tinglysing.

c) Bolighuset skal være innflyttingsklart innen 01.06.86. Hvis ikke, skal eiendommen og andeler i fellesareal selges til kjøper som kommunen utpeker. Selger skal da ha samme pris for tomta som det han ga for den. For bygget skal han ha den pris som autorisert takstmann engasjert av kommunen fastsetter. Selger bærer alle omkostningene (kr. 1.000,-). Kommunen har 2 måneders frist til å finne ny kjøper. Hvis fristen oversittes, har kommunen plikt til å gå inn i kjøpers sted.

   Bestemmelsene i dette pkt. er ikke til hinder for at eiendommen kan pantsettes. Kjøper har imidlertid krav på skjøte fritt for pengeheftelser når overdragelse skjer etter krav fra kommunen.

5. Bygg skal byggeanmeldes av den arkitekt som har stått for boligprosjekteringen.

Tromsø, den 2/9 1984.

.....
ordfører

Vilkårene godtas: Tove Ottesen
kjøper

Rett kopi bekreftes
for Christiania Bank og Kredittkasse
Anne Lise Nilsen

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 : 73 / 535 / 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
0898	Slettaelva felt L2, L3 og O1	Eldre reguleringsplan	09.11.1984		Konsentrert småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Faresone	Radon	H330_1	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

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

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 5501-73/535/0

Bruksnavn	TIMOTEIVEGEN NR 52	Beregnet areal	328.4
Etablert dato	06.04.1984	Historisk oppgitt areal	328.0
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
HÅVARD SNEFJELLÅ LØVÅS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RIKKE REINHOLDTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

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	06.04.1984		M020080	

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	05.03.1993	328.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11430244	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 11430244: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	160.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	160.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	26.10.1984	26.10.1984
TB - Tatt i bruk	11.06.1985	11.06.1985

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	160.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
U01	0	70.0	0.0	70.0	0.0
L01	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Timoteivegen	52		9102 KVALØYSLETTA

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-73/536/0

Bruksnavn	FELL PARK./GÅRDSPL TIMOTEIV 48	Beregnet areal	300.6
Etablert dato	06.04.1984	Historisk oppgitt areal	301.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ 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
[redacted]		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
[redacted]		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
[redacted]		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
HÅVARD SNEFJELLÅ LØVÅS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
RIKKE REINHOLDTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3

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	06.04.1984		M020081	

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
☑	☐	☐	☐	☐	05.03.1993	300.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190747271	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190747298	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190747271: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.08.2005

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	60.0	60.0	0.0

Bygning 190747298: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	17.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	17.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		07.12.2001

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	17.0	17.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Kommuneplan

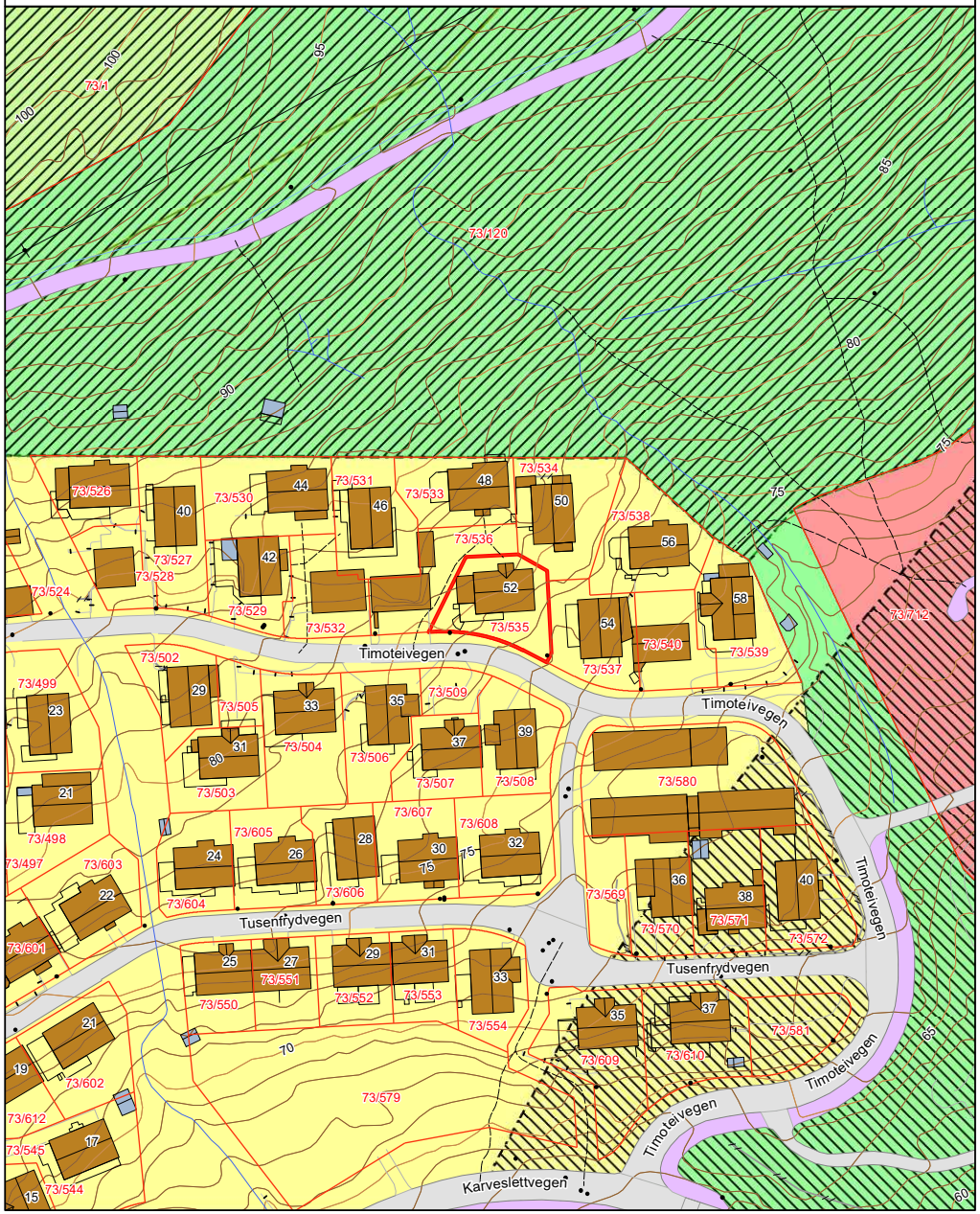
Adresse: Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA
Gnr/Bnr: 73/535/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Grønnstruktur nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

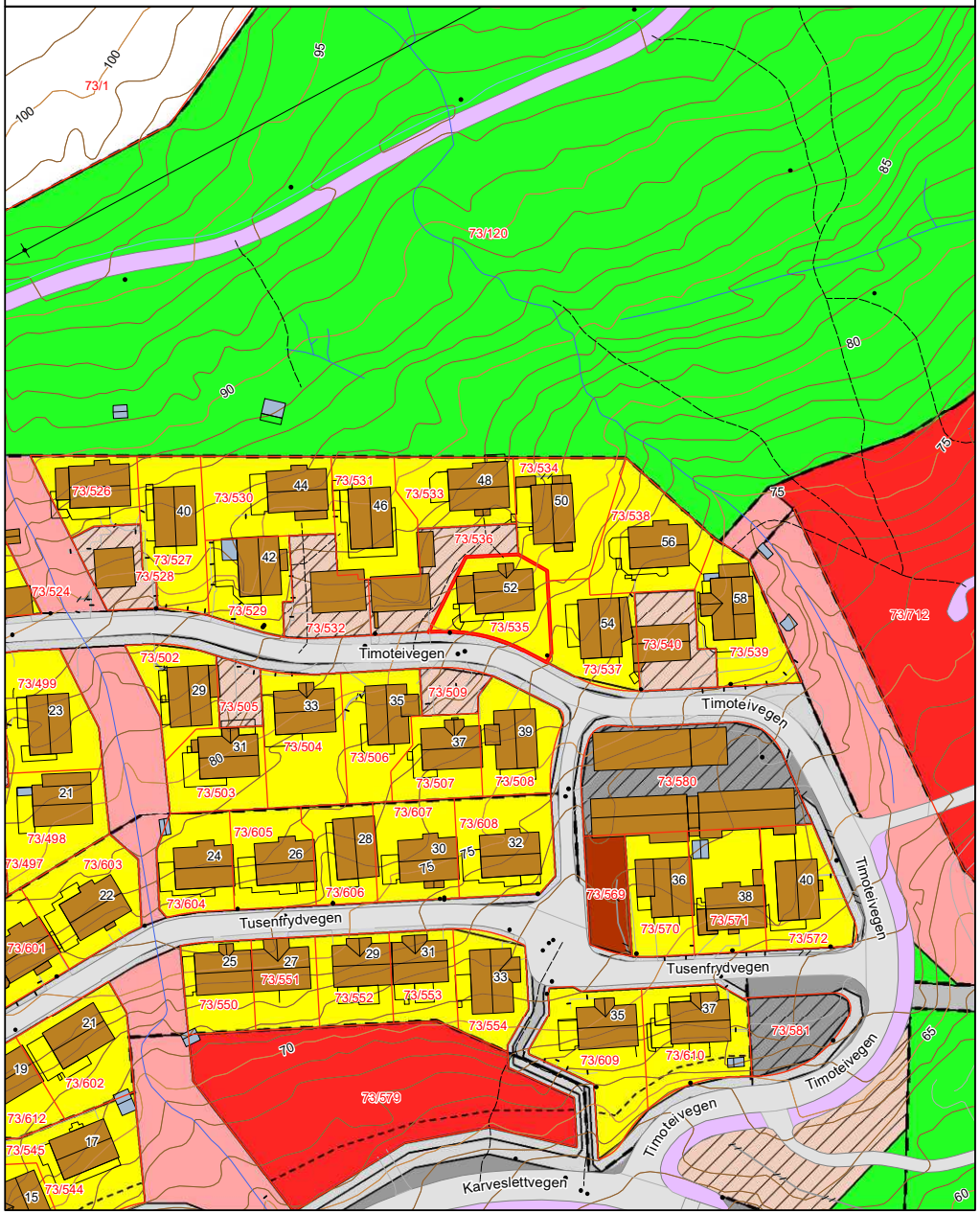
Reguleringsplan

Adresse: Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA
Gnr/Bnr: 73/535/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0898
Ikrafttredelsesdato: 9.11.1984
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- FELLESOMRÅDER
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer

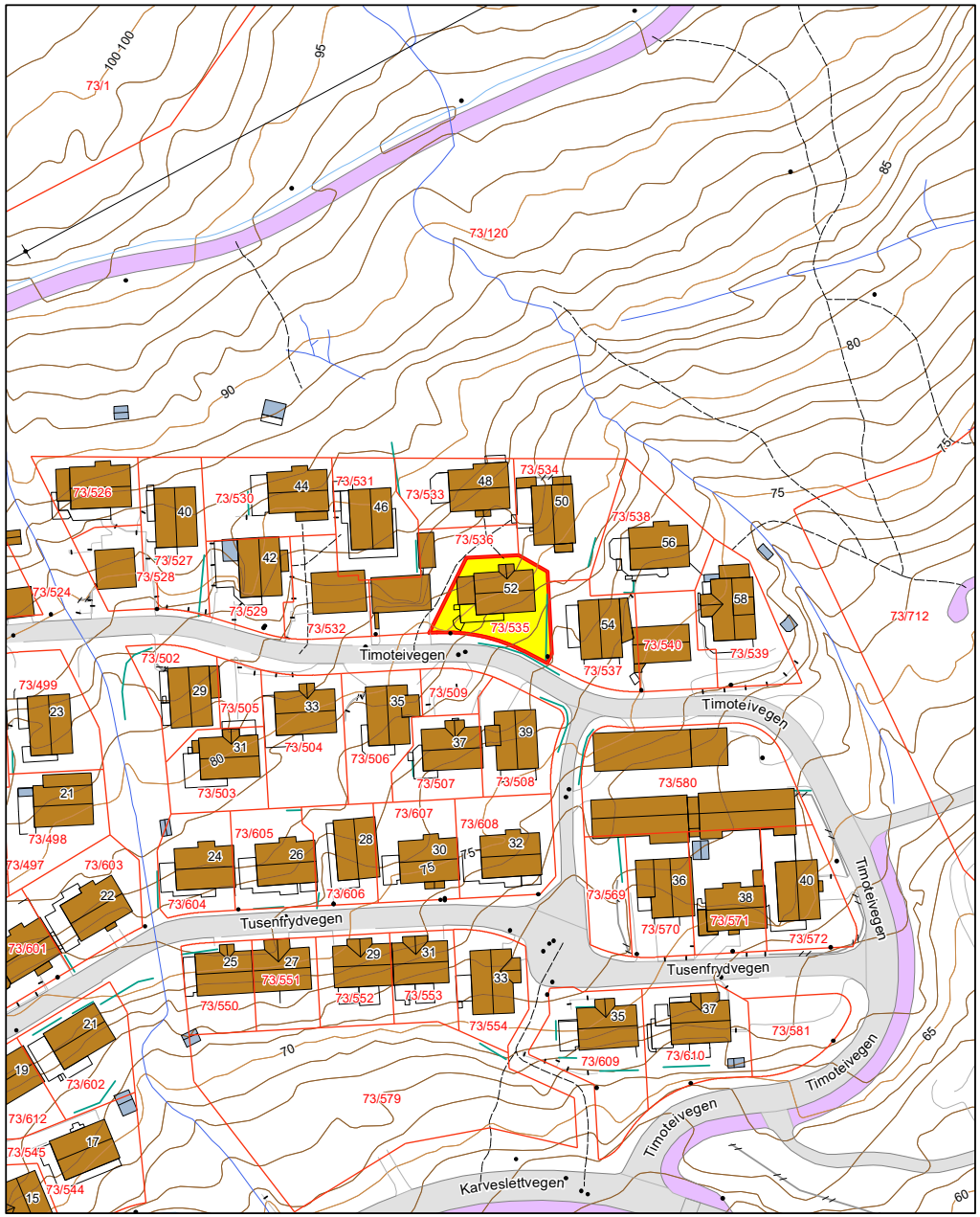
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA
Gnr/Bnr: 73/535/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 328 m² Dato: 2026-05-11

N



Matrikkelkart

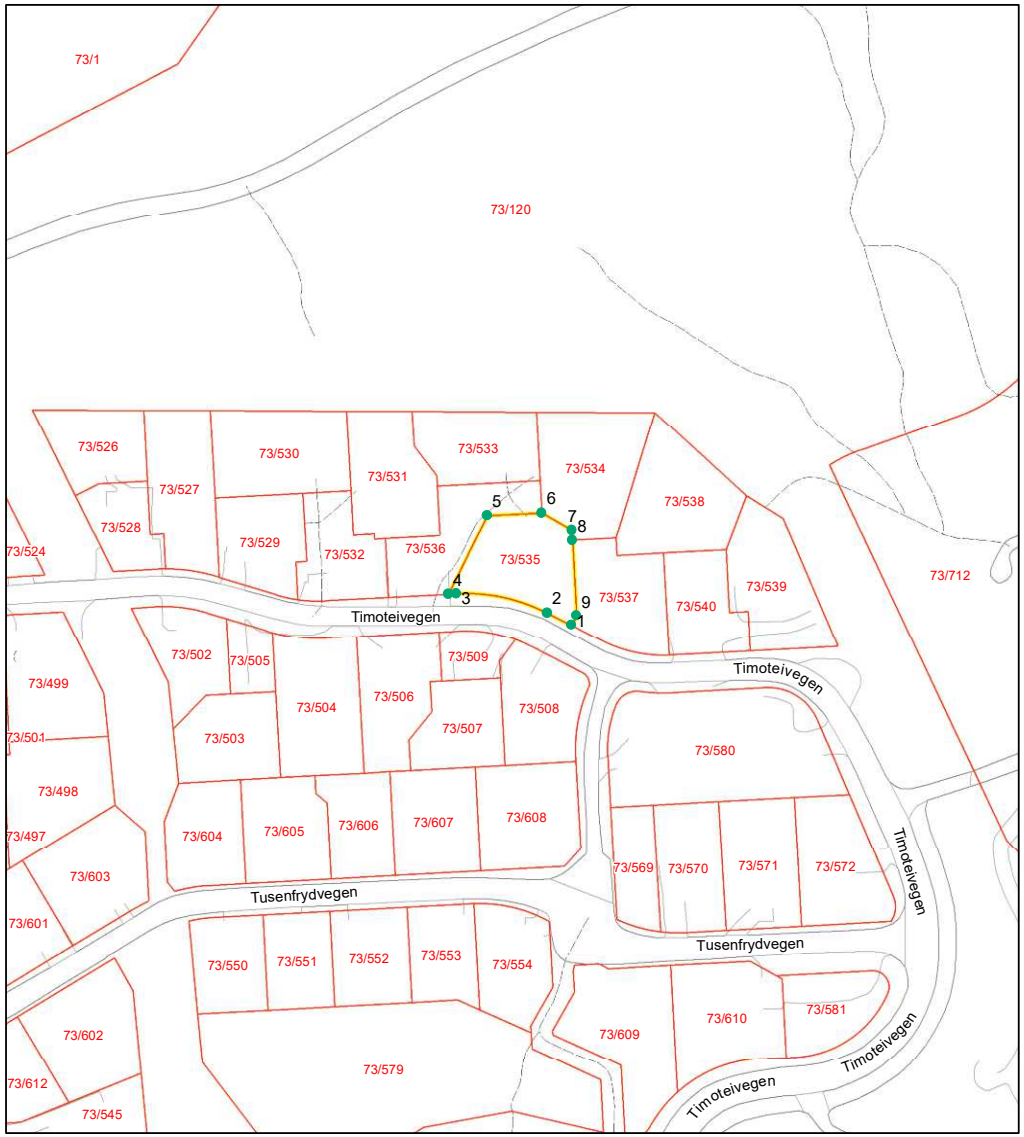
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA
Gnr/Bnr: 73/535/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 328 m² Dato: 2026-05-11

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 : 11.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7737594.52	650552.16	Jord	5.16	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7737596.86	650547.56	Ikke spesifisert	17.6	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	33.5
3	7737600.49	650530.54	Ikke spesifisert	1.5	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7737600.41	650529.04	Jord	16.35	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7737615.06	650536.3	Jord	10.25	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7737615.6	650546.54	Jord	6.52	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7737612.36	650552.2	Jord	1.9	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7737610.46	650552.3	Jord	14.18	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
9	7737596.3	650553.06	Jord	1.99	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

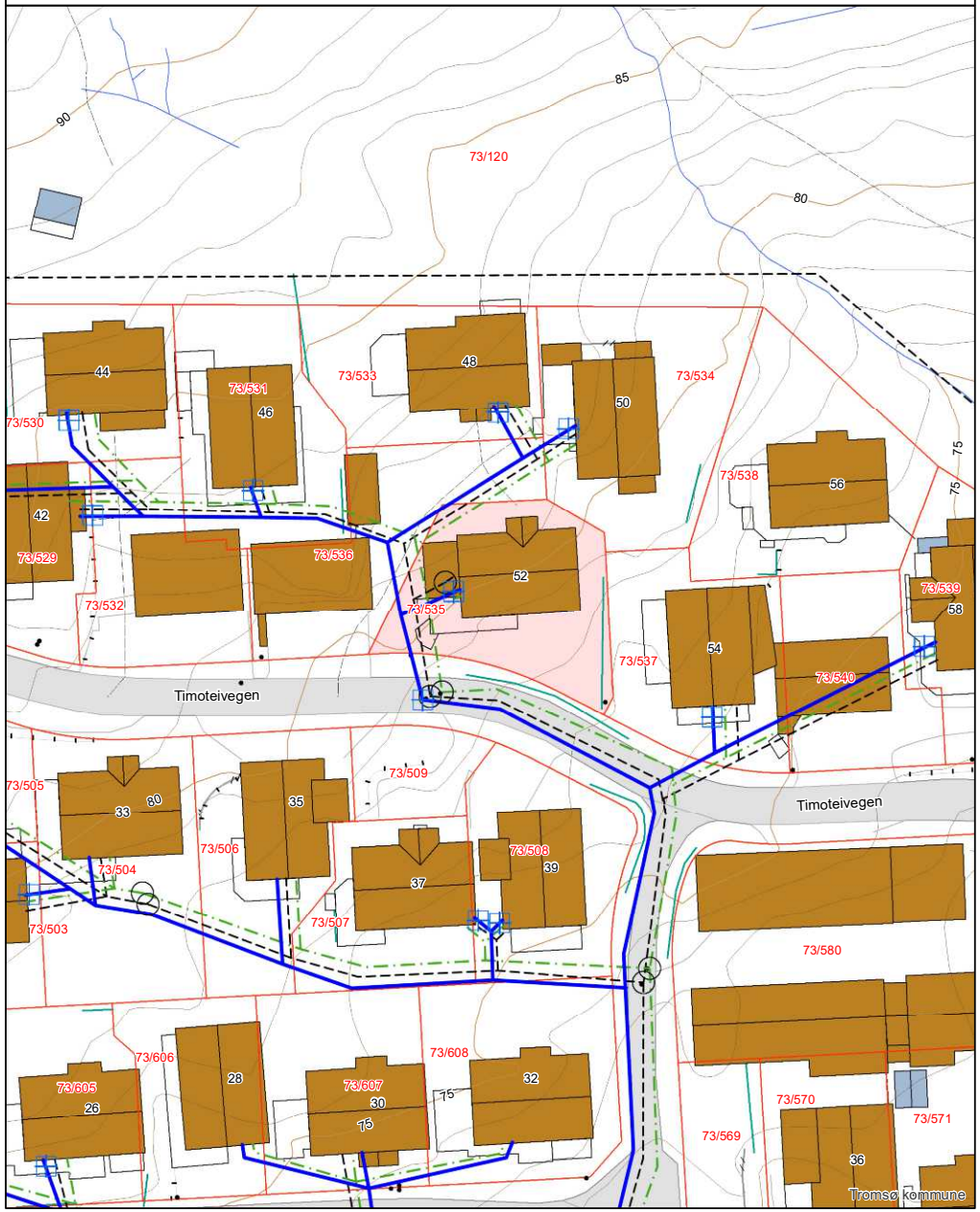
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Timoteivegen 52, 9102 KVALØYSLETTA
Gnr/Bnr: 73/535/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 328 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

TIMOTEIVEGEN 52

Nabolaget Slettaelva/Karvesletta - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Einevegen Linje 40, X44	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**7 min**

SKOLER

Slettaelva skole (1-7 kl.) 173 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
Sandnessund skole (1-7 kl.) 112 elever, 7 klasser	**14 min** 1.1 km
Kvaløysletta skole (8-10 kl.) 375 elever, 30 klasser	**16 min** 1.2 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**11 min** 6 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 8.2 km

> «Fantastisk miljø og hyggelige omgivelser. Trygg og kort vei til skole, barnehage og fjell»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

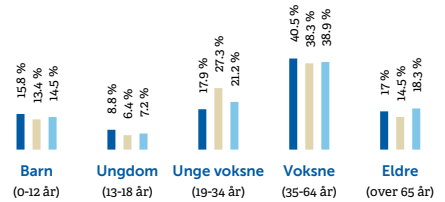
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slettaelva/Karvesletta	955	365
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Karveslettlia barnehage (1-5 år) 79 barn	**4 min** 0.3 km
Slettaelva barnehage (0-5 år) 36 barn	**8 min** 0.7 km
Tusseladden friluftsbarnehage (0-5 år) 71 barn	**5 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Eurospar Kvaløysletta	**5 min**
Rema 1000 Kvaløya	**5 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

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 98/100

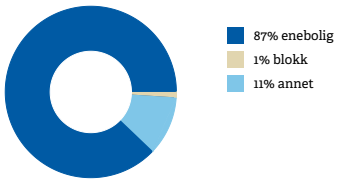
STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 85/100

SPORT

Nedre Soppsvingen nærmiljøanlegg Ballspill	**8 min** 0.7 km
Sandnessund skole Aktivitetshall	**13 min** 1 km
Spring Fitness	**5 min**
SATS Langnes	**9 min**

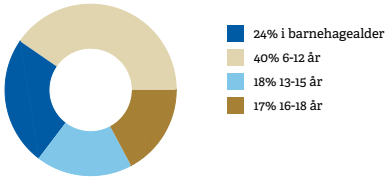
BOLIGMASSE



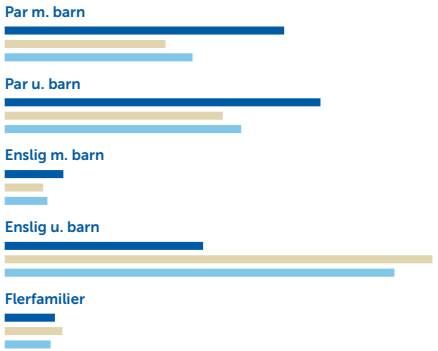
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**8 min**
Boots apotek Kvaløysletta	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



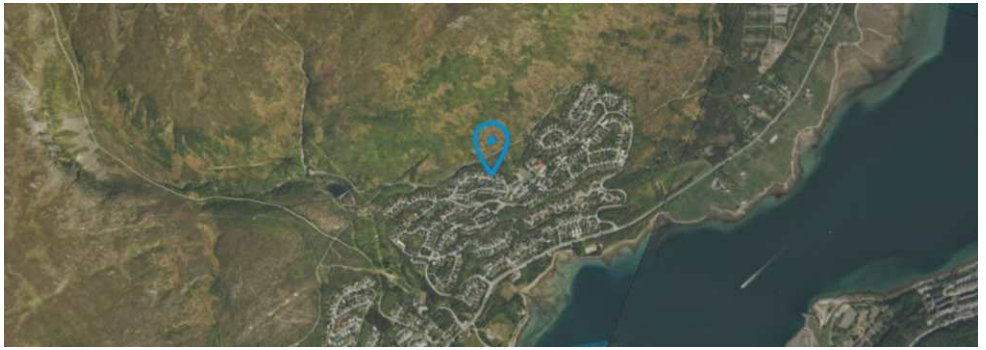
0% 47%

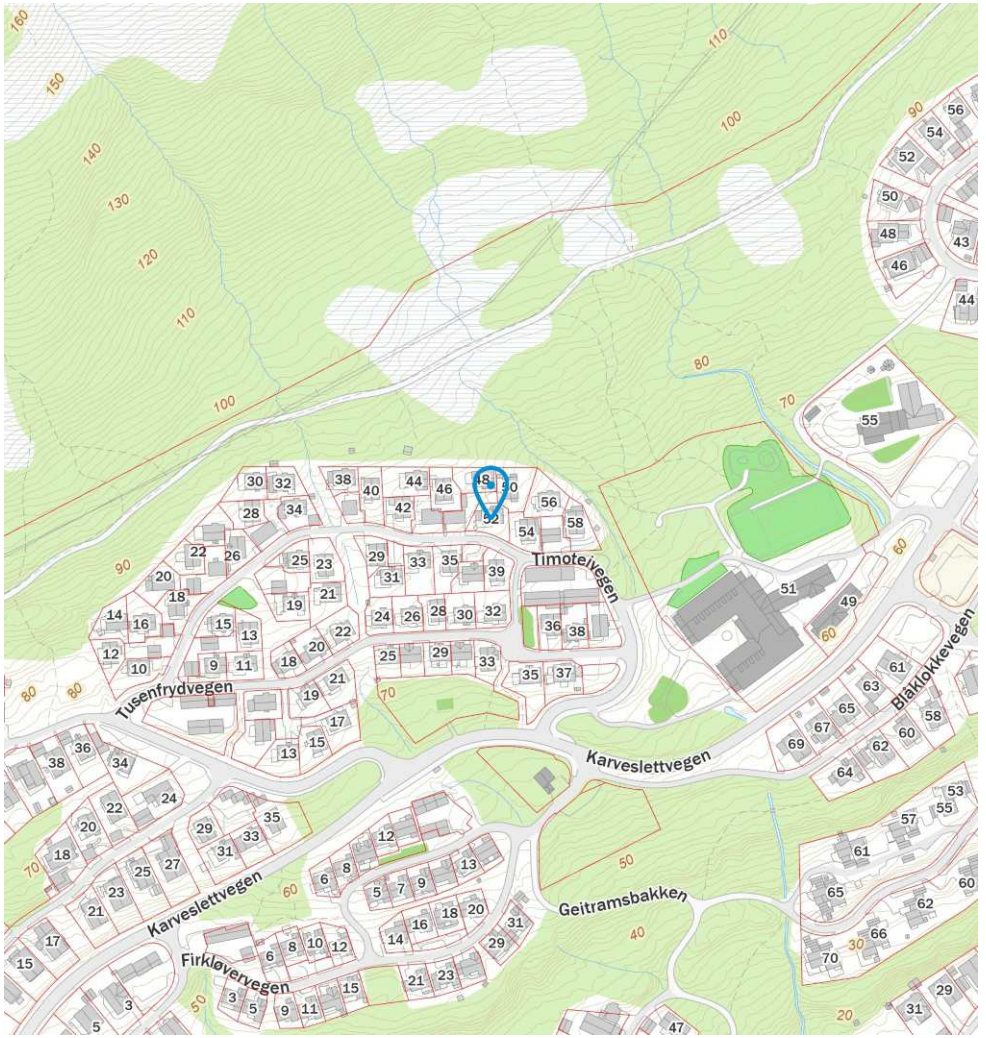
Slettaelva/Karvesletta
Tromsø
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260082 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Timoteivegen 52, 9102 Kvaløysletta.
Gnr. 73, Bnr. 535, 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: 18260082
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no