

Velkommen til

Kveldsolvegen 28, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kveldsolvegen 28
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 750 000,-
Omkostninger	kr	144 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	196 / 155 m²
Soverom	2

Energimerke E

Eiendomsmegler1 presenterer Kveldsolvegen 28.

Dette er en koselig enebolig over tre plan, beliggende i attraktivt og sentralt nabolag. Boligen er av eldre dato, men anses som velholdt. Originalt tomannsbolig, som nå benyttes som enebolig. Her får du bla. entré, stue, to kjøkken, to soverom, to bad, trapperom og godt med bodplass i kjeller. Parkering i frittstående garasje. Eiendommen har flat opparbeidet tomt, samt terrasse på 1. plan og balkong fra 2. plan. I tillegg finner du uinnredet areal i kjeller med mye potensiale. Her bor du enkelt til, kort vei unna turterreng, hverdagsfasiliteter og sentrum.

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!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

+47 928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kveldsolvegen 28, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 207, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 750 000,-
Omkostninger	kr	144 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 894 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 909 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 143 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 144 840,- 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 22 480,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal

BRA - i: 155 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 17 m²
GUA: 158.00 m²
ALH: 2.00 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
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 649 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger, og inkl. veiareal.

Byggegrunn av ukjente masser. Drenering fra byggeår. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur. Grunnmurer/kjellerytttervegger av betong og betongstein. Eiendommen ligger i ett lett skrående terreng. Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Byggeår
1956 for enebolig og 1965 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 53 m²: Trapperom, gang m/trapp 4 boder, snekkerbod, uinnredet kjellerrom.

1. etasje
BRA-i 52 m²: Entré m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad.
BRA-e 1 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 50 m²: Gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad.

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling.

I tillegg medfølger garasje på 40 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. I kjeller gjelder dette:
- To WC-rom sammenslått.
- Bad og brenselrom sammenslått (søknadspliktig).
- Tørkerom og vaskerom sammenslått (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Soverom fjernet til fordel for større stue.
- Bad og gang etablert i entré og deler av kjøkken.
- Inngangsparti kledd igjen, og oppført terrasse med trapp.

I 2. etasje gjelder dette:
- Bad og gang etablert i entré og deler av kjøkken.

- Soverom/stue etablert i stue.
- Balkong utvidet (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, og motsatt, er et søknadspliktig tiltak. Det samme er fasadeendring. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Boligen var opprinnelig oppført som tomannsbolig, men er registrert og benyttet som enebolig i dag.

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

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og beiset/lakkerte kryssfinerplater på vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. og frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som micro, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Veggene har malt strie. Himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

Bad, 2. etasje:
Veggene har malte strier. Himlingen har malte strier. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Viften er styrt med fuktsensor og ble derfor ikke funksjonstestet.

Innvendige overflater:
Gulvene i kjeller har betong. Veggene har betong og malte plater. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Kjelleretasjen er i hovedsak fra byggeår og større oppgraderinger må påregnes om det skal brukes til beboelsesrom.

Gulvene i 1. etasje har laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater, strie og trepanel. Himlingene har malte himlingsplater. Overflater i alle rom foruten entré og bad er byttet i 2020.

Gulvene i 2. etasje har parkett. Veggene har malte plater, malte strier og tapet. Himlingene har himlingsplater og sparklet og malt gips.

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen. Inntrinn er tekket med malte tretrinn. Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen. Inntrinn er tekket med malte tretrinn. Boligen har malte profilerte dører og dør med glass i 1 og 2.etasje. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Dører i kjelleretasjen er av tre fra byggeår.

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

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Mursteinspipe fra byggeår. To lukkede ildsteder. Sotluke montert på uinnredet rom i kjelleren.

Rom Under Terreng:
Veggoppbygging mot terreng (snekkerbod): Veggen er foret ut med ca. 5cm og med malte plater. Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill. Måleresultat 27,9%.

Vannledninger:
Vannledninger av kobberrør. Hovedstoppekran plassert på uinnredet rom i kjelleretasjen. Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut via vakumventil (Durgo) på kaldloft, Ukjent plassering av stakepunkt.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso av ukjent fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning i 1.etasje.
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning i 2.etasje.
Det er montert rør fra sikkerhetsventilen på begge varmtvannstankene til avløpet. Det var ikke tilgang til å sjekke den elektriske tilkoblingen da tanken er kledd inn i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré i 1.etasje.
El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom i 2.etasje.

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

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

TG2 – Utvendig:

- Taktekking: Aldersmessig vurdering. Enkelte vindskibord er råteskadet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Vindu på kjøkken i 1.etasje er punktert. Utforing på vindu på bad i 1.etasje har fuktsvell. Ett vindu i 2.etasje lar seg ikke åpne. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
- Balkonger og terrasser: Håndlister er værslitt og noe mosegrodd. Terrassebord er værslitt. Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren på kjellernedgang og ved snekkerbod har sprekker.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater - Kjelleretasje: Det er åpninger i betonggulv på flere rom etter bytte av avløpsrør.
- Overflater - 1.etasje: Det er registrert glippe mellom laminat og pipe. Det er glippe i beleggskjøt i entré.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er registrert løs murpuss på pipe i kjelleretasjen. Det er registrert rust på sotluke.
- Innvendige trapper: Inntrinn har glatte overflater.
Trappetrinn har slitasje. Trapp til kjeller er montert rett på betonggulv, og det er fare for fukt i trappevanger.
- Innvendige dører: Enkelte dører i kjelleretasjen tar i terskel ved åpning/lukking. Det er registrert fuktsvell på dør til bad i 2.etasje.
- Bad, 2. etg: Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad, 1. etg: Det er registrert hulrom bak strie på vegg. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er registrert fukt i takstol ved pipe. Pipebeslag er ikke tett. Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet. Det drypper i en takrenneskjøt.
Snøfangerne er montert for langt ned på taket.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er målt forhøyede fuktverdier (21,5%) i takkonstruksjonen rundt pipe.

TG3 – Innvendig:
- Rom Under Terreng: Det ble boret hull i snekkerbod og gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i innforede trevegger. Det er registrert saltutslag og malingsavflassing på betongvegger. Gulv mangler kapillærbrytende sjikt.

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: Noe dårlig fall til sluk på begge baderom. Det er dusjkabinett på badene.

Pkt. 2: Komplett oppbygging av begge bad. Membran lagt etter forskrift, men av ufaglært. Fliser lagt av ufaglært. Gulvbelegg lagt av fagperson som vennetjeneste. Vegger belagt med maling våtromssystem utført av ufaglært. Utført i 2009.

Pkt. 4:
2 etg: soveromsvindu feil med åpningsmekanisme/vrider.
1 etg: kjøkkenvindu er punktert.
Kjeller: tidvis fuktinntrenging gulv og vegger, dårlig drenering.
Kjellermur: sprekk på hjørnet av huset mot garasjeveg/hovedveg.
Garasje: noen små hull i garasjetak.

Pkt. 5: Byttet to stk vinduer i 1. etg stue. Utført av ufaglært i 2019. Lektret inn 5 cm innvendig og etterisolert i 1. og 2. etg. Unntatt trappegang som ikke er etterisolert. Utført av ufaglært i 2009.

Pkt. 6: Kjøkkenvindu 1 etg er punktert. Soveromsvindu 2. etg har feil med åpningsmekanismen/vrider.

Pkt. 7: Lagt nytt dekke og rekkverk på balkong i 2. etg. Utført av ufaglært i 2012.

Pkt. 8: Kjellermur: Gammel sprekk på hjørnet av huset mot garasjeveg/hovedveg. Muren buler noe ut mot garasjeveg.

Pkt. 9: Tidvis fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Dreneringen er av gammel dato.

Pkt. 14: Brudd på en felles vannledning for flere husstander i Kveldsolvegen. Graving og reparasjon av vannledning. Ny asfalt ble lagt i 2018. Arbeid utført av faglært.

Pkt. 15: Byttet avløpsrør i kjeller til plastrør. Byttet fram til yttervegg av huset. Utført av fagperson som vennetjeneste i 2017. Ikke byttet fra yttervegg og ut til kommunal vannledning i vegen. Nye rør bad 1. og 2. etg som tidligere nevnt. Samtidig ble det også lagt nye vannrør og avløpsrør i 1. og 2. etg og varmtvannsbereder på kjøkken 1. og 2. etg. Utført av fagperson som vennetjeneste i 2009.

Pkt. 20: Montert og installert ny vedovn 1. etg i 2020. Flyttet røykrør og vedovn 2. etg i 2010.

Pkt. 23: I forbindelse med renovering av 1. og 2. etg 2009 ble det utført ny el-installasjon i 1. og 2. etg med varme i gulv 1. og 2. etg og downlights i 2. etg. El-installasjon i kjeller og garasje fra byggeår. Montert og installert nye sikringsskap 1. og 2. etg. Nye strømkurser 1. og 2. etg. Utført av faglært.

Pkt. 37: Garasje: Veggene er litt skjeve/ute av lodd. Taket har noen små hull. Det er tidvis fuktinntrenging i garasjen, spesielt på vegg mot nabogrense.

Pkt. 39: Oppvaskmaskin 2. etg fungerer ikke.

Pkt. 40: Har eid eiendommen siden 2008.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Profilerte stålplater. Ukjent undertak. Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av stål. Takstige med bøyle til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag av glassfiber.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av taktro, tettesjikt av ukjent type. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon og deler av loftskillet er etterisolert med ytterligere 10 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappoppgang i 2. etasjen.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass i 1. og 2. etasje. Vinduer i kjelleretasje er med koblet glass.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger og terrasser:
Terrasse på ca. 14 m² med malt skråstilt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra entré. Terrasse 2.etasje på ca. 3 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende konstruksjon. Adkomst via dør fra trapperom.

Utvendige trapper:
Trapp av tre til terrasse ved inngangsparti. Malt skråstilt rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 81 cm.

Garasje:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med

profilerte stålplater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde sentralt i Tromsdalen. Gode sol- og lysforhold og nærhet til lysløype og fine turområder i Tromsdalen og Fjellheisen. Gode bussforbindelser til sentrum.

Øvrige avstander:
Pyramiden kjøpesenter: Ca. 1,8 km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 7,1km.
UNN/UIT: Ca. 7,0 km.
Sentrum: Ca. 2,4 km.

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 foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 07.07.1965. Det gjøres oppmerksom på at garasjens utforming avviker fra byggegodkjente tegninger med bla. annen takvinkel og utforming.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Tromsdalen sentrum, Turistvegen-Tromsdalselva med planID 0543, datert 05.03.1987.

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

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 1 475 962,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 903 847,-.

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
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 eindommen. 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
Ole Jacob Lockertsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 412
Dato: 17.02.1949
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,95 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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.

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 04-06-2025 av Johan Larsen i MOTAKST AS.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.05.2025
Energiattest, datert 08.05.2025
Bygningstegninger, datert 07.07.1965 og 30.09.1954
Matrikkelrapport, datert 02.05.2025
Grunnkart, datert 02.05.2025
Kommuneplan, datert 02.05.2025
Reguleringsplan, datert 02.05.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 23.11.1985
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø















Plantegning







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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 17, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3718 **Referansenummer:** MZ1215

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Larsen **Vår ref:**

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 30.09.1954.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

2.etasje:
- Deler av entre er blitt til bad.
- Deler av soverom er blitt til stue/kjøkken.

1.etasje:
- Soverom er fjernet og tatt inn i stue.
- Kjøkkenet er gjort mindre.
- Entre er delt opp og blitt til bad/vaskerom og gang.

Kjelleretasje:
- Tørkerom og vaskerom er slått sammen og blitt til uinnredet kjellerrom.
- Brenselrom og bad er blitt til snekkerbod.
- To wc-rom er slått sammen og blitt til bod.

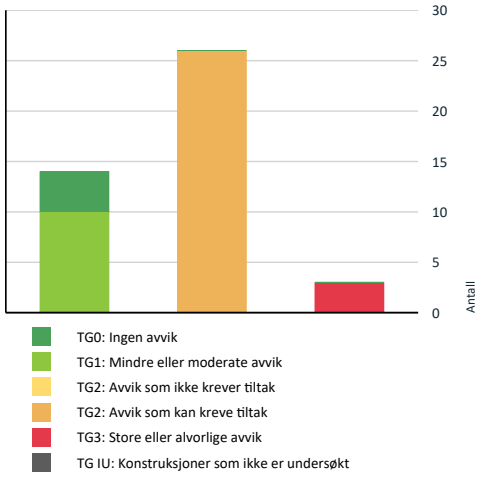
Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Garasje

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

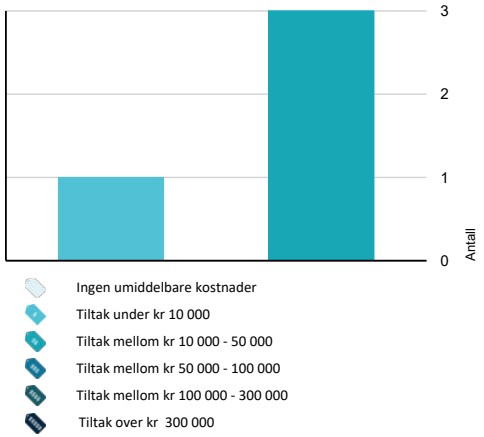
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Overflater - Kjelleretasje Gå til side
Innvendig > Overflater - 1.etasje Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent
30.09.1954. og registrert tatt i bruk
30.09.1956.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad i 1 og 2.estasje er modernisert.
2019	Vedlikehold	Byttet to vinduer i stue.
2009	Oppgradering	Lektet, isolert med 5cm og platekledd vegger i 1 og 2.etasje, foruten trapperom og entré.
2012	Vedlikehold	Lagt nytt terrassedekke og montert rekkverk på terrasse i 2.etasje.
2017	Vedlikehold	Byttet avløpsrør i kjellergulv.
2020	Oppgradering	Montert ny vedovn i 1.etasje.
2009	Oppgradering	Oppgradert det elektriske anlegget. Se egenerklæring for detaljer.
2009	Endring	Flyttet røykrør og vedovn i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Profilerte stålplater.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Undertak sett fra kaldloft er av taktrobord.

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

Enkelte vindskibord er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må påregnes utskiftning av vindskibord.





TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål.
Takstige med bøyle til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag av glassfiber.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert fukt i takstol ved pipe. Pipebeslag er ikke tett.
Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.
Det drypper i en takrenneskjøt.
Snøfangerene er montert for langt ned på taket.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Beslag må skiftes ut.

Pipebeslag må byttes.
Takrenneskjøt bør utbedres.

Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Snøfangere som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av snøfangeren. Snøfangeren skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Snøfangere uten CE merking eller dokumenterte egenskaper og ytelser er ikke godkjent.

Kostnadsestimetet er satt til bytte av pipebeslaget.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende luftning av kledningen forkorter levetiden betraktelig, og øker faren for at råteskader oppstår.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av taktro, tettesjikt av ukjent type.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon og deler av loftskillet er etterisolert med ytterligere 10 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappoppgang i 2. etasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er målt forhøyede fuktverdier (21,5%) i takkonstruksjonen rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lufting på kaldloftet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass i 1 og 2 etasje.
Vinduer i kjelleretasje er med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på kjøkken i 1.etasje er punktert.
Utforing på vindu på bad i 1.etasje har fuktsvell.
Ett vindu i 2.etasje lar seg ikke åpne.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør påregnes bytte av utforing på vindu på bad i 1.etasje.
Vindu i 2.etasje må justeres, eventuelt byttes.
Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.







TG 1 Dører

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 14 m2 med malt skråstilt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra entré.

Terrasse, 2.etasje på ca. 3 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende konstruksjon Adkomst fra via dør fra trapperom.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Håndlister er værslitt og noe mosegrodd.
Terrassebord er værslitt.
Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør påregnes vedlikehold av terrassebord og håndlister.
Rekkverk må festes tilstrekkelig.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Åpning i rekkverk.





TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrasse ved inngangsparti. Malt skråstilt rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 81 cm.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Kontroll av rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Kjelleretasje

Gulvene har betong.
Veggene har betong og malte plater.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Kjelleretasjen er i hovedsak fra byggeår og større oppgraderinger må påregnes om det skal brukes til beboelsesrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er åpninger i betonggulv på flere rom etter bytte av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av betonggulv.



TG 2 Overflater - 1.etasje

Gulvene har laminat og belegg.
Veggene har tapet, malte plater, strie og trepanel.
Himlingene har malte himlingsplater.

Overflater i alle rom foruten entré og bad er byttet i 2020.

Gulvvarme: Bad/vaskerom, stue, kjøkken og gang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom laminat og pipe.
Det er glippe i beleggskjøt i entré.

Konsekvens/tiltak

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Overflater bør utbedres.





TG 1 Overflater - 2.etasje

Gulvene har parkett.
Veggene har malte plater, malte strier og tapet.
Himlingene har himlingsplater og sparklet og malt gips.

Gulvvarme på bad og stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

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

Kjelleretasjen har gulv av grovstøpt betong og høydeforskjell er dermed ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 14 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 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 2 Pipe og ildsted

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

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.
Type: Lukkede vedovner.
Ovn i 1.etasje fra 2020.
Ovn i 2.etasje, ukjent alder.

Sotluke montert på uinnredet rom i kjelleren.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert løs murpuss på pipe i kjelleretasjen.
Det er registrert rust på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør påregnes vedlikehold av pipe og sotluke.

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Ovn i 1.etasje.



Ovn i 2.etasje.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (snekkerbod):
Veggen er foret ut med ca. 5cm og med malte plater.
Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill. Måleresultat 27,9%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble boret hull i snekkerbod og gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i innforede trevegger.
Det er registrert saltutslag og malingsavflassing på betongvegger.
Gulv mangler kapilærbrytene sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av høyt fuktnivå i innforede vegger så må all material fjernes i gulv og vegger.
Det anbefales å montere kapilærbrytende sjikt i gulvet.

Kostnadsestimatet er satt til fjerning av materialer i innforede vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling.



Saltutslag på vegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen.
Inntrinn er tekket med malte tretrinn.
Høyde på rekkverk: Ca. 80 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 16 cm.
Lysåpning i trappeløpet (høyde): Ca. 180cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 95 cm.

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med malte tretrinn.
Høyde på rekkverk: Ca. 78 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 15 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 76 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Inntrinn har glatte overflater.
Trappetrinn har slitasje.
Trapp til kjeller er montert rett på betonggulv, og det er fare for fukt i trappevanger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.
Det bør påregnes vedlikehold av trappetrinn.
Det må legges inn kapilærbrytende sjikt under trappevanger.





Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører og dør med glass i 1 og 2.etasje. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Dører i kjelleretasjen er av tre fra byggeår.

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

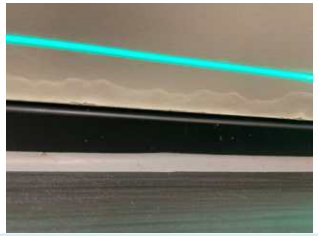
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører i kjelleretasjen tar i terskel ved åpning/lukking.
Det er registrert fuktsvell på dør til bad i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør få utført vedlikehold og justeres.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strier.
Himlingen har malte strier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk strie i overgang mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

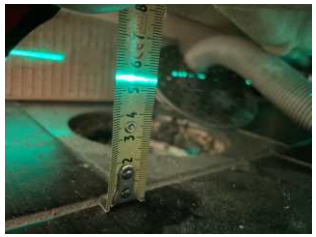
Tilstandsrapport

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

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



Kontroll av fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og inn i veggen uten å bli stoppet.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

2.ETASJE > BAD

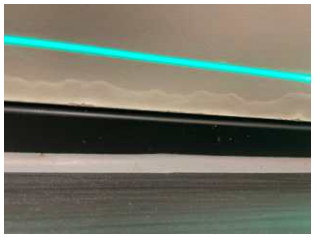
TG 2 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Viften er styrt med fuktsensor og ble derfor ikke funksjonstestet.

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

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





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

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malt strie.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hulrom bak strie på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør utbedres.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg og termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten og bak toalett. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.





Kontroll av sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.

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

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





Funksjonstest av avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.
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%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Gulvene har parkett.
Veggene har malte strier.
Vegg over benkeplaten har vinylbelegg.
Himlingene har malte plater.

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



Kontroll av røropplegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Kontroll av røropplegg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert på uinnredet rom i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

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

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet.

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

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



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut via vakumventil (Durgo) på kaldloft, ukjent plassering av stakepunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hver bygning skal ha minst én lufteledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.
Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso av ukjent fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning i 1.etasje.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning i 2.etasje.

Det er montert rør fra sikkerhetsventilen på begge varmtvannstankene til avløpet.

Det var ikke tilgang til å sjekke den elektriske tilkoblingen da tanken er kledd inn i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



V.v-tank i 1.etasje.



V.v-tank i 2.etasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom i 2.etasje.

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.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:

   Ombygging/rehabilitering av anlegg datert: 01.02.2012.

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?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skap i 1. etasje.



Kontroll av el-skap i 2. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokningsapparat stemplet: 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong og betongstein.

NB!
Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren på kjellernedgang og ved snekkerbod har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i muren skyldes setningsskader, dersom man skal utbedre disse må det først konstateres at bygget ikke lenger er i bevegelse. Dersom bygget ikke lenger er i bevegelse kan sprekkene utbedres.
Ved utbedring anbefales det å benytte løsninger som anvist i Byggforsk detaljblad 720.425.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport







TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett lett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av betong via kommunalt nett.
Avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Vannrør har ukjent alder.

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
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av utvendig vann og avløp nærmer seg, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

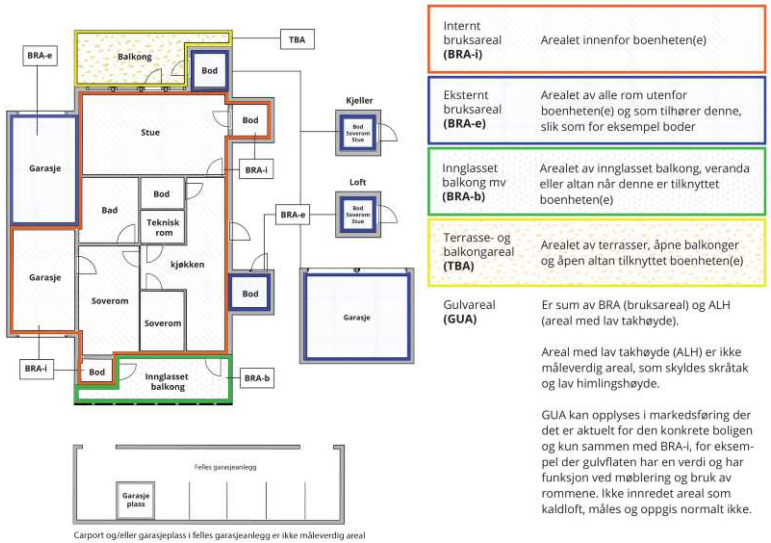
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.etasje	50			50	3	2	52
1.etasje	52	1		53	14		53
Kjelleretasje	53			53			53
SUM	**155**	**1**			**17**	**2**	**158**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang, Trapperom		
1.etasje	Stue, Kjøkken, Entré m/trapp, Gang, Bad/vaskerom	Bod	
Kjelleretasje	Trapperom, Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Snekkerbod, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 30.09.1954.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

2.etasje:
- Deler av entre er blitt til bad.
- Deler av soverom er blitt til stue/kjøkken.

1.etasje:
- Soverom er fjernet og tatt inn i stue.
- Kjøkkenet er gjort mindre.
- Entre er delt opp og blitt til bad/vaskerom og gang.

Kjelleretasje:
- Tørkerom og vaskerom er slått sammen og blitt til uinnredet kjellerrom.
- Brenselrom og bad er blitt til snekkerbod.
- To wc-rom er slått sammen og blitt til bod.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	114	41
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.5.2025	Johan Larsen	Takstingeniør
	Ole Jacob Lockertsen	Kunde
	Bjørn Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5501 TROMSØ	17	207		0	649 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Kveldsolvegen 28

Hjemmelshaver

Lockertsen Ole Jacob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde sentralt i Tromsdalen. Gode sol- og lysforhold og nærhet til lysløype og fine turområder i Tromsdalen og Fjellheisen. Gode bussforbindelser til sentrum.

Øvrige avstander:
Pyramiden kjøpesenter: Ca. 1,8 km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 7,1km.
UNN/UIT: Ca. 7,0 km.
Sentrum: Ca. 2,4 km.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Tromsdalen sentrum, Turistvegen-Tromsdalselva", plan-ID 0543. Ikrafttredelse 05.03.1987.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 649m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1956, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Fortettingsområde

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Kveldsolvegen 28 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Garasjen holder normal standard.

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	02.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	16.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	16.05.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	30.09.1954	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer	01.02.2012	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 07.05.2025
Lockertsen Ole Jacob

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

Ole Jacob Lockertsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kveldsolvegen 28
9020 Tromsdalen

5501-17/207/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noe dårlig fall til sluk på begge baderom. Det er dusjkabinett på badene.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Komplett oppbygging av begge bad. Membran lagt etter forskrift, men av ufaglært. Fliser lagt av ufaglært. Gulvbelegg lagt av fagperson som vennetjeneste. Vegger belagt med maling våtromssystem utført av ufaglært.

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

• **Ja**

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

Ble bygd i 2009 komplette nye bad med både membran og sluk. Heydi våtromsystem gulv bad 2 etg, beckers våtromssystem på veggene. Gulvbelegg gulv 1 etg, beckers våtromssytem på veggene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2 etg: soveromsvindu feil med åpningsmekanisme/vrider.
1 etg: kjøkkenvindu er punktert.
Kjeller: tidvis fuktinntrenging gulv og vegger, dårlig drenering.
Kjellermur: sprekk på hjørnet av huset mot garasjeveg/hovedveg.
Garasje: noen små hull i garasjetak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet to stk vinduer i 1 etg stue.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Lektret inn 5 cm innvendig og etterisolert i 1 og 2 etg. Unntatt trappegang som ikke er etterisolert.

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

• **Ja**

Kjøkkenvindu 1 etg er punktert.
soveromsvindu 2 etg har feil med åpningsmekanismen/vrider.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt dekke og rekkverk på balkong i 2 etg.

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

• **Ja**

Kjellermur: gammel sprekk på hjørnet av huset mot garasjeveg/hovedveg.
Muren buler noe ut mot garasjeveg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Tidvis fuktinntrenging i kjeller og grunnmur.
Dreneringen er av gammel dato.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidvis fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Vegger og gulv er tidvis fuktige.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Brudd på en felles vannledning for flere husstander i kveldsolvegen, på hovedveg kveldsolvegen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Åge Nilsen as, Røstad maskin as

   Beskrivelse av arbeidet: Greving og reparasjon av vannledning. Ny asfalt ble lagt.

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

   Firmanavn: åge nilsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Greving og reparasjon av vannledning. Ny asfalt ble lagt

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør i kjeller til plastrør. Byttet fram til yttervegg av huset. Utført av fagperson som vennetjeneste. Ikke byttet fra yttervegg og ut til kommunal vannledning i vegen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør bad 1 og 2 etg som tidligere nevnt. Samtidig ble det også lagt nye vannrør og avløpsrør i 1 og 2 etg og varmtvannsbereder på kjøkken 1 og 2 etg. Utført av fagperson som vennetjeneste.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Montert og installert ny vedovn 1 etg.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet røykrør og vedovn 2 etg.

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

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Tromsø Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av 1 og 2 etg 2009 ble det utført ny elinstallasjon i 1 og 2 etg med varme i gulv 1 og 2 etg og downlights 2 etg. El installasjon i kjeller og garasje fra byggeår. Montert og installert nye sikringsskap 1 og 2 etg. Nye strømkurser 1 og 2 etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Takstrapport i forbindelse med kjøp 2008.

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

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

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

Generelt

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

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

Garasje: veggene er litt skjeve/ ute av lodd. Taket har noen små hull. Det er tidvis fuktinntrenging i garasjen, spesielt på vegg mot nabogrense.

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i deler av huset er gjort av fagperson med svennebrev, men som vennetjeneste.

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

- **Ja**

oppvaskmaskin 2 etg fungerer ikke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Kjøpte eiendommen i 2008 sammen med min bror.
Kjøpte ut min bror i 2017, sammen med daværende samboer.
Kjøpte så ut samboer i 2022, og har eid huset alene siden da.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

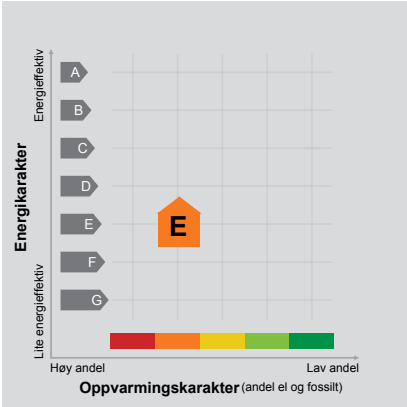
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kveldsolvegen 28
Postnummer	9020
Sted	TROMSDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190695344
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117442
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

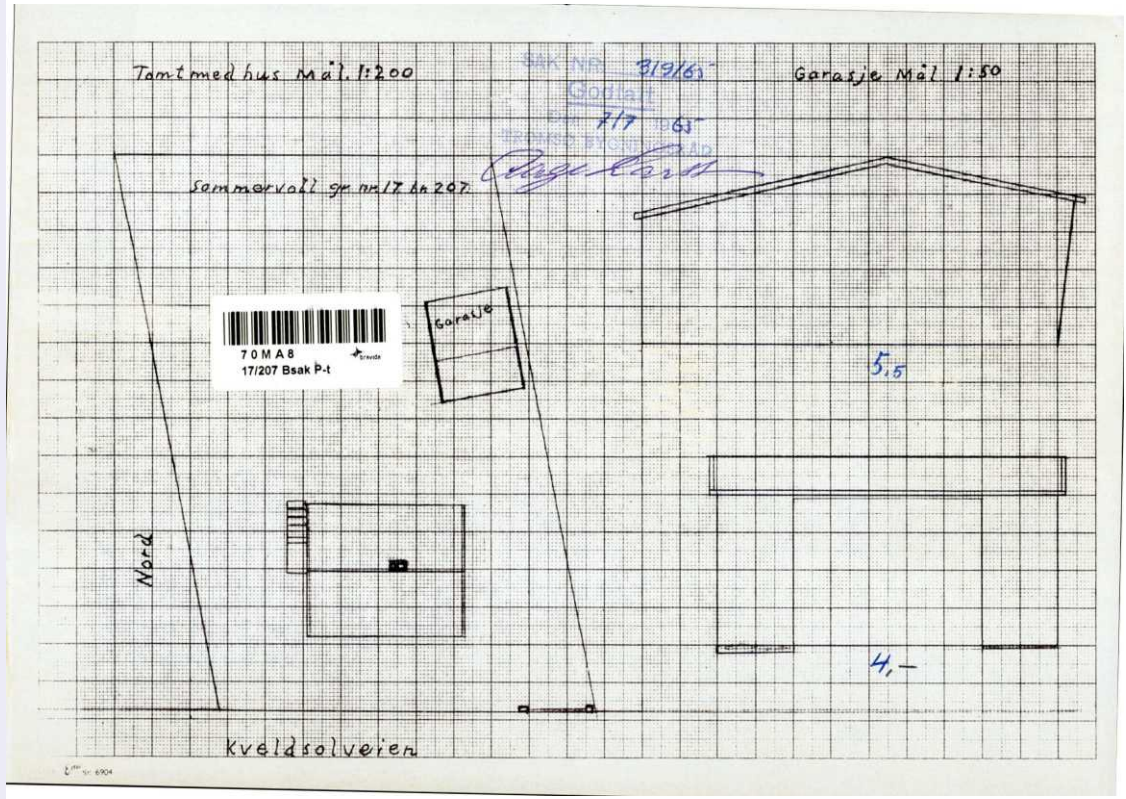
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.



TOMANSBOLIG

i

1½ etasje med 2 rom og Kjøkken i hver etasje.

Bruttogulvflate 67,25 m²

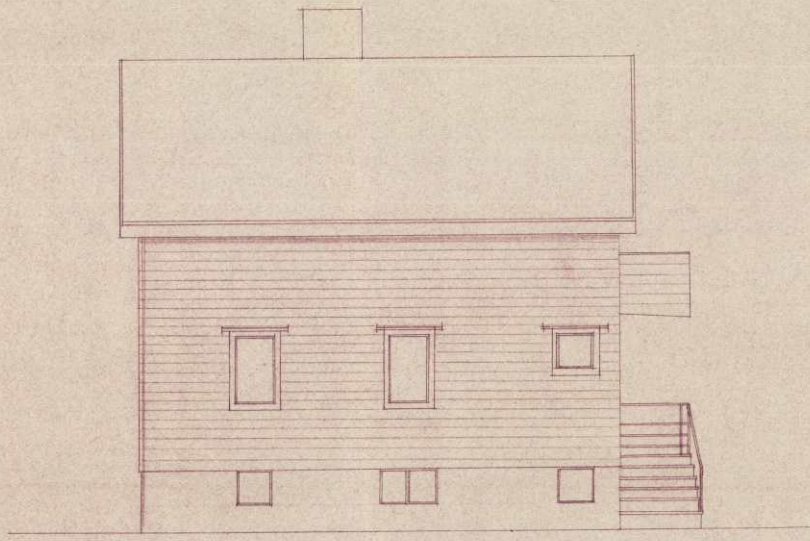
M: 1:50

Tegnet av Tromsøysund Ingeniørvesen i april 1952.

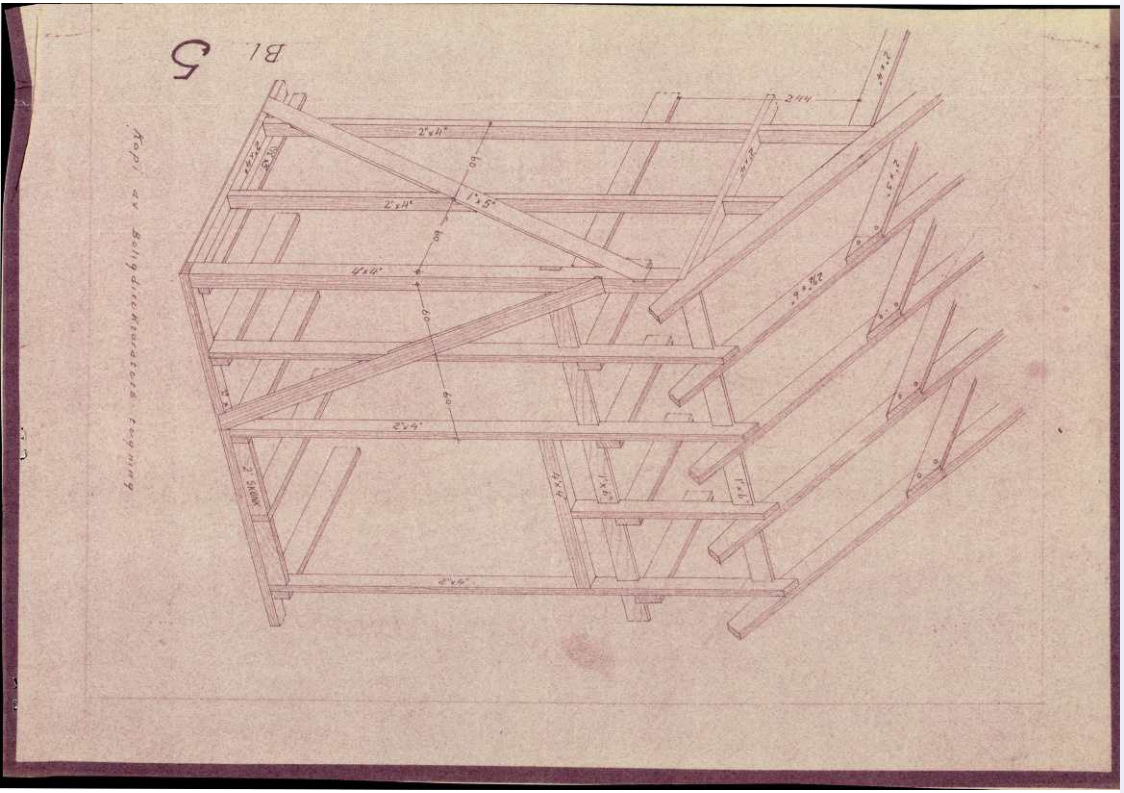
Blad 1: Kjelleretasje
–·– 2: 1. etasje
–·– 3: 2. –·–
–·– 4: Snitt
–·– 5: Detalje av lett bindingsverk
–·– 6–9: Fasader
Arbeidsbeskrivelse og materialberegning.

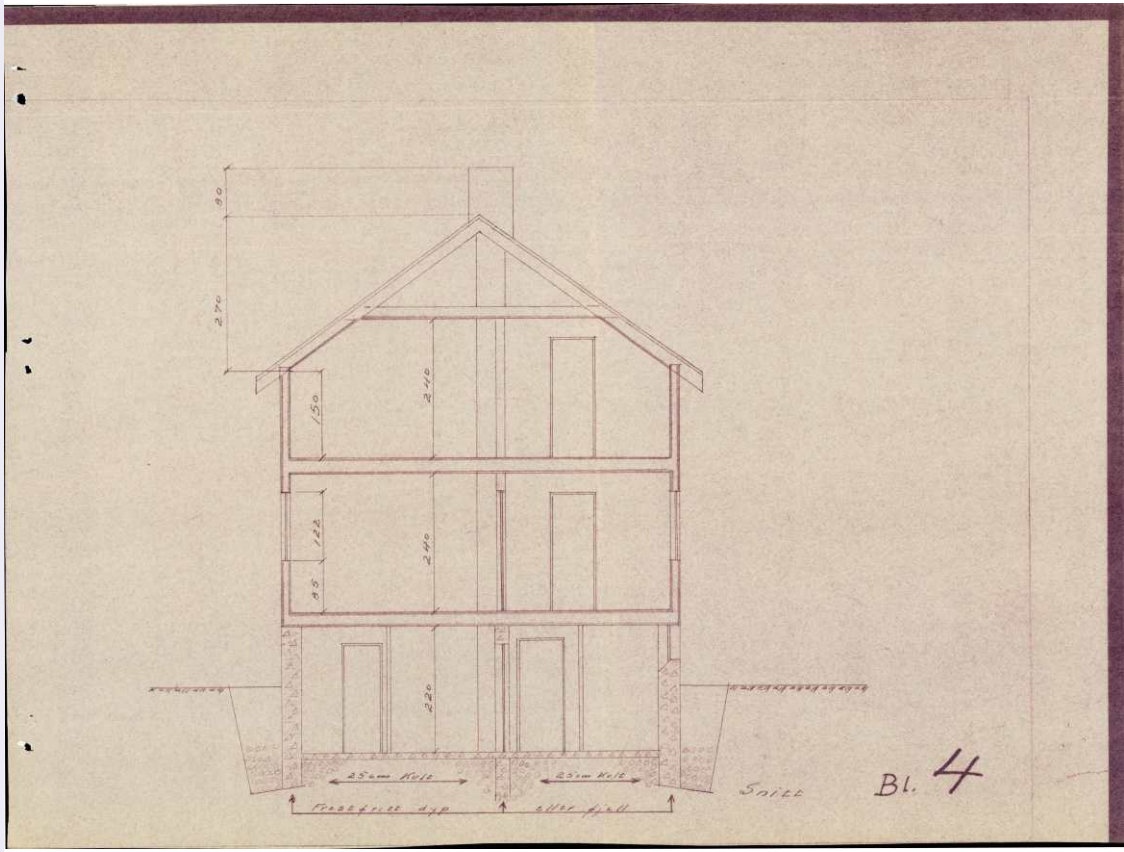
Type nr. 1.

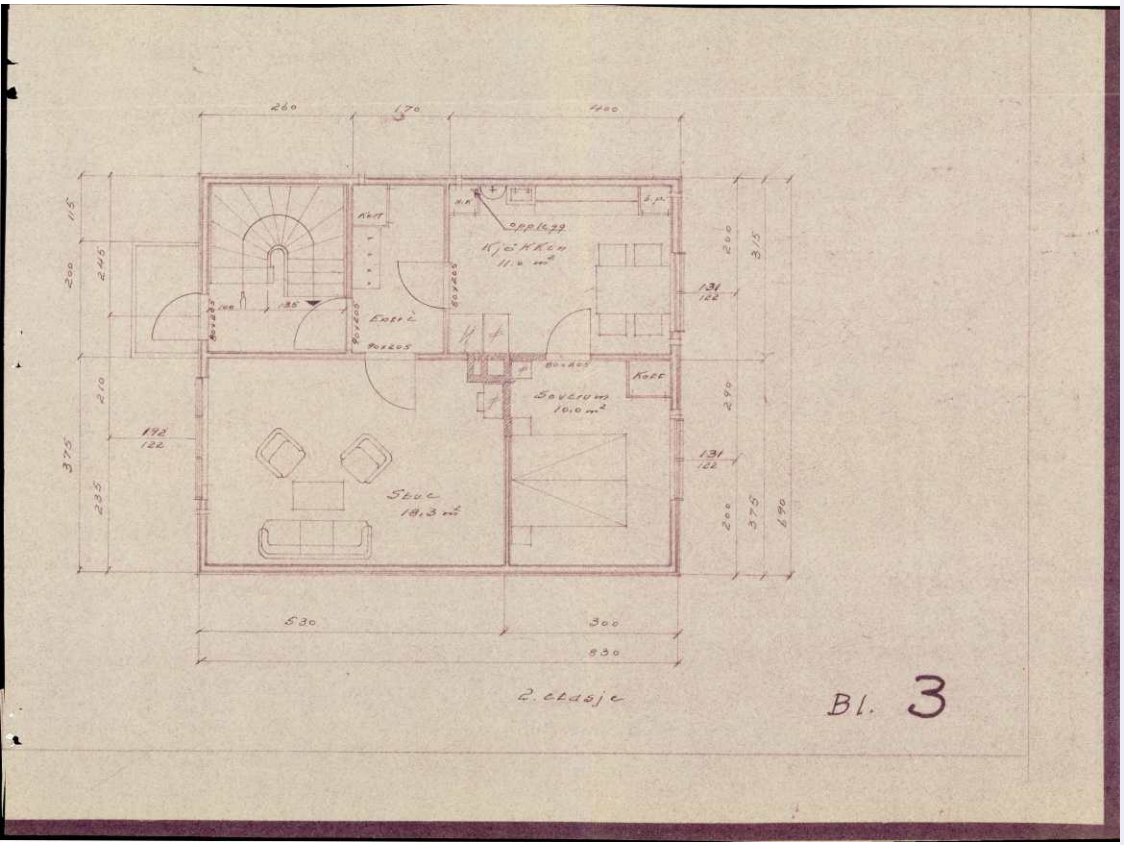
Teg. E. S.

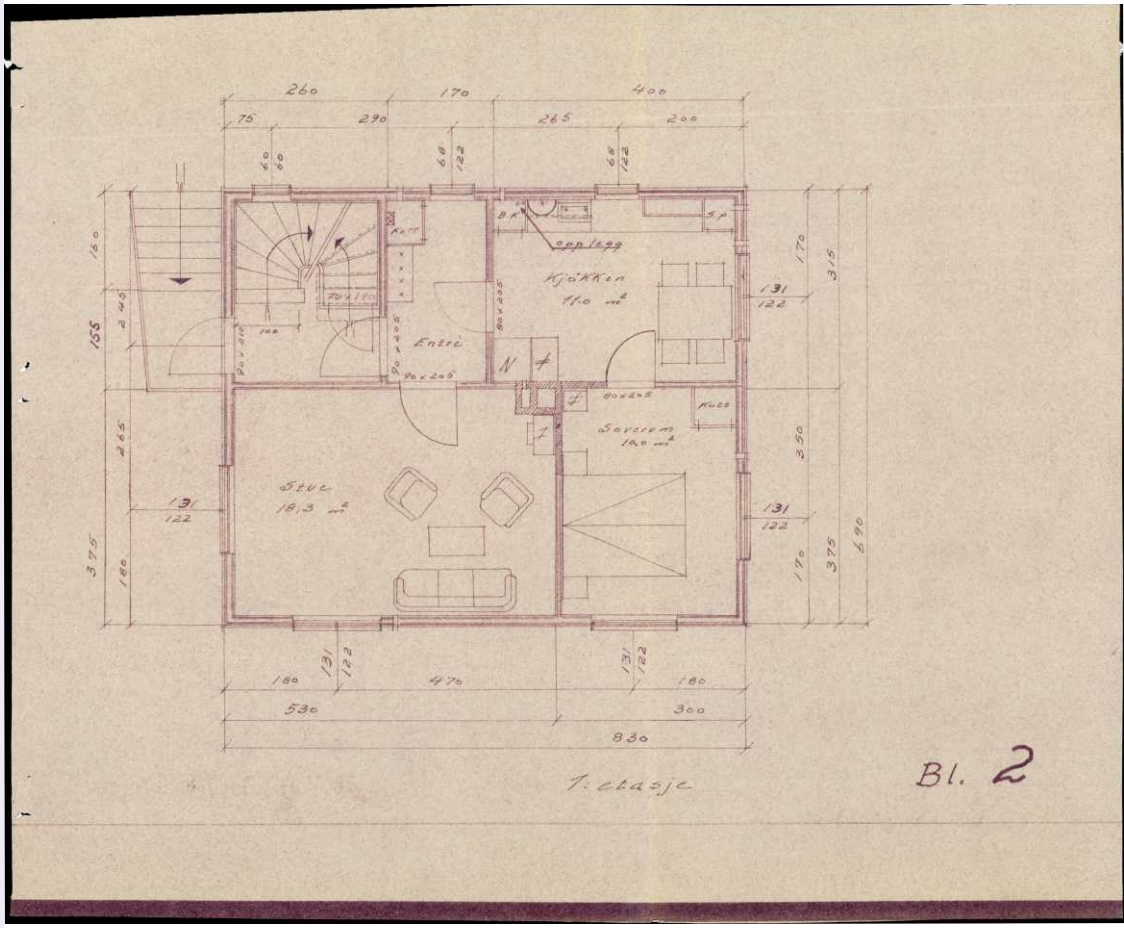


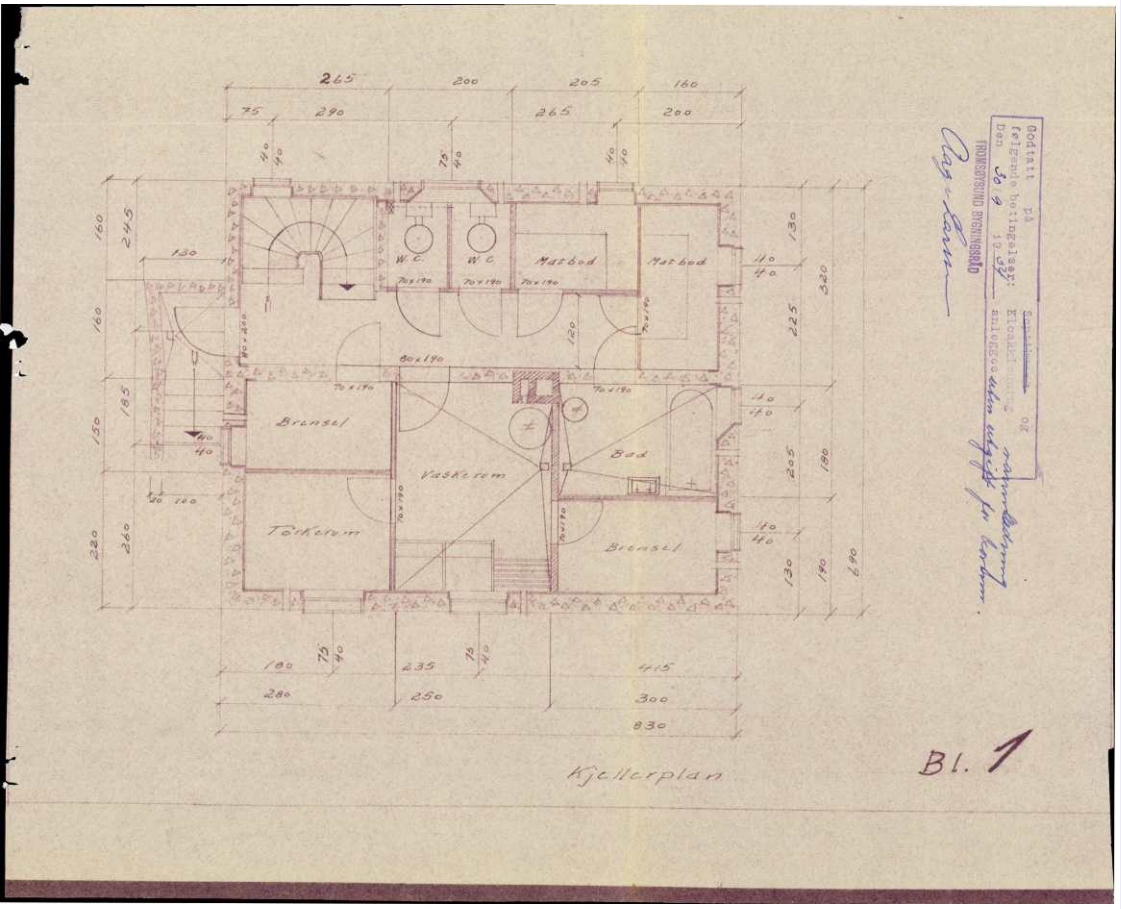
Bl 9


Bl. 5
Kopi av Bolig direktørens tegning

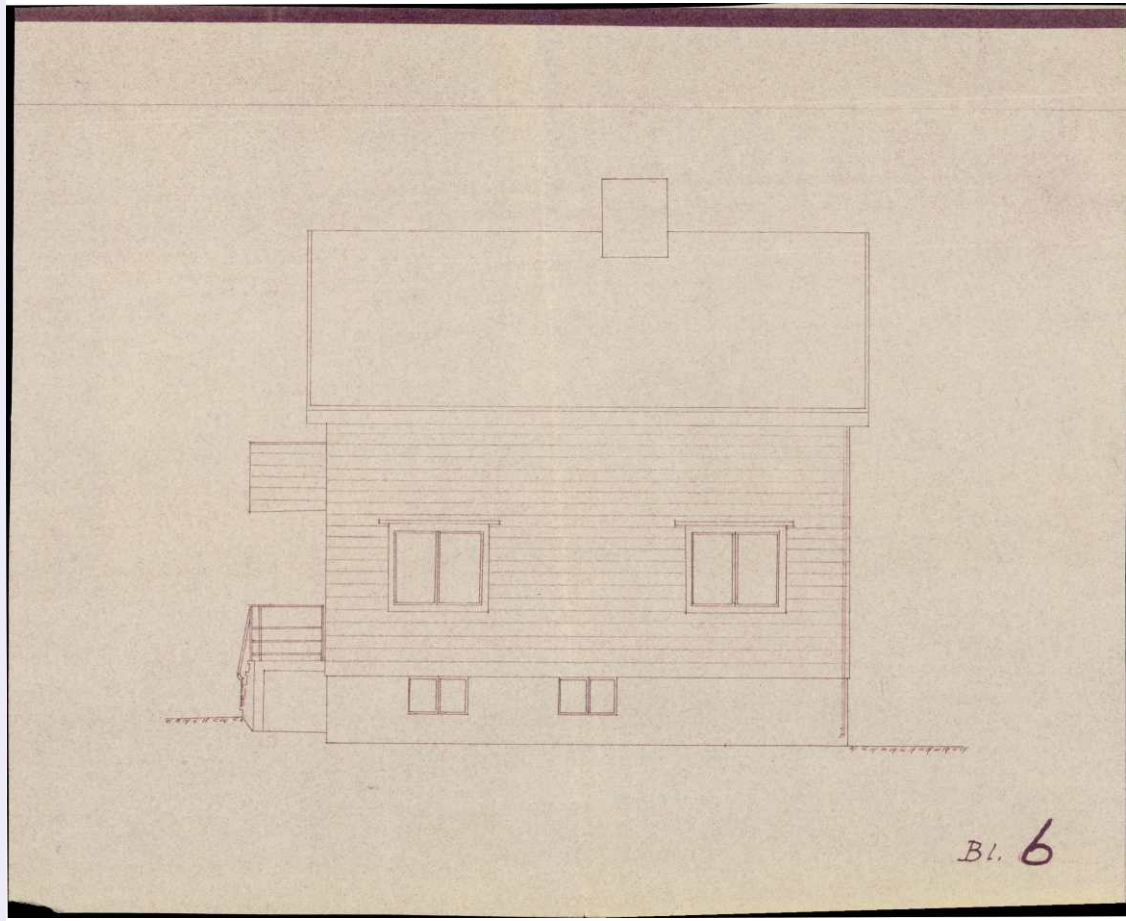

90
270
150
240
120
45
240
220
25cm Kult
25cm Kult
Snitt
Bl. 4

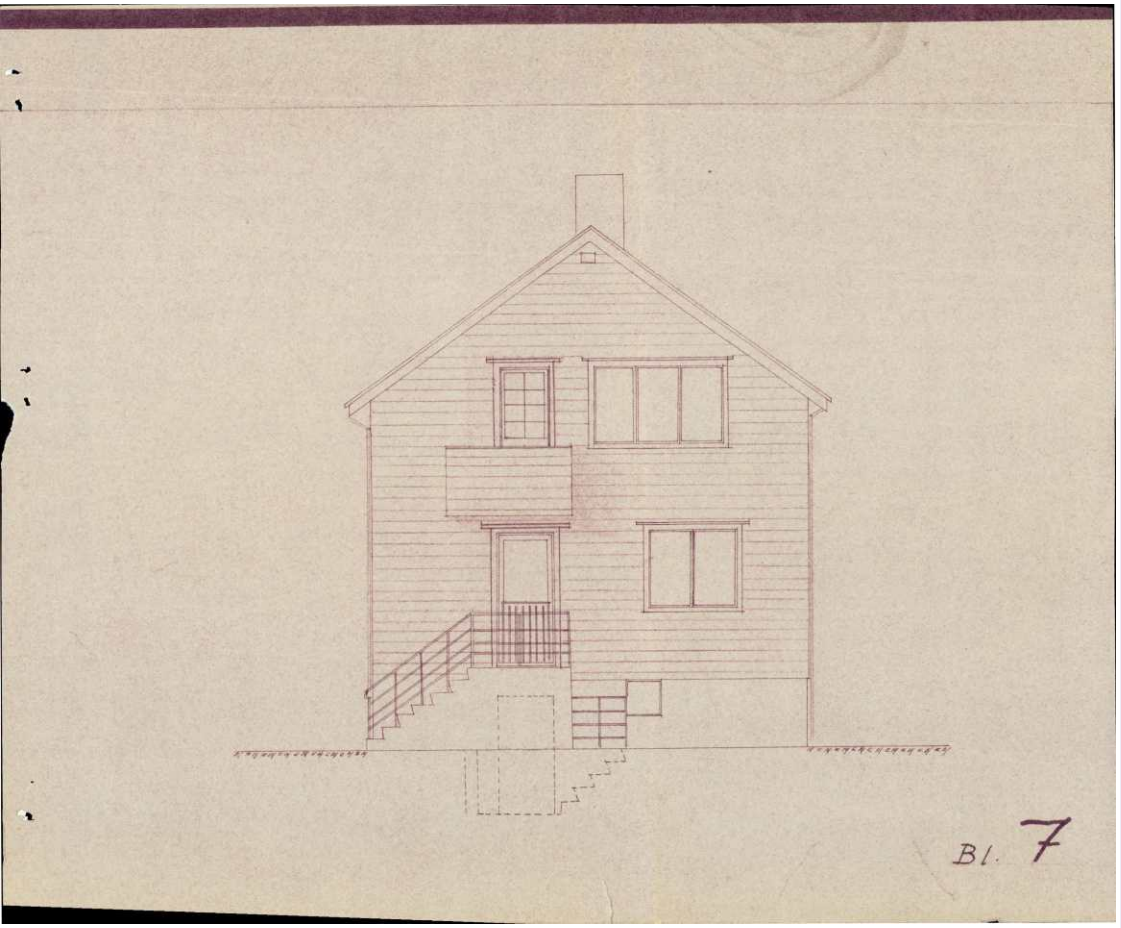

260
170
400
Kjøkken
11.6 m²
Entrè
Soverom
10.0 m²
Stue
18,3 m²
530
300
830
2. etasje
Bl. 3

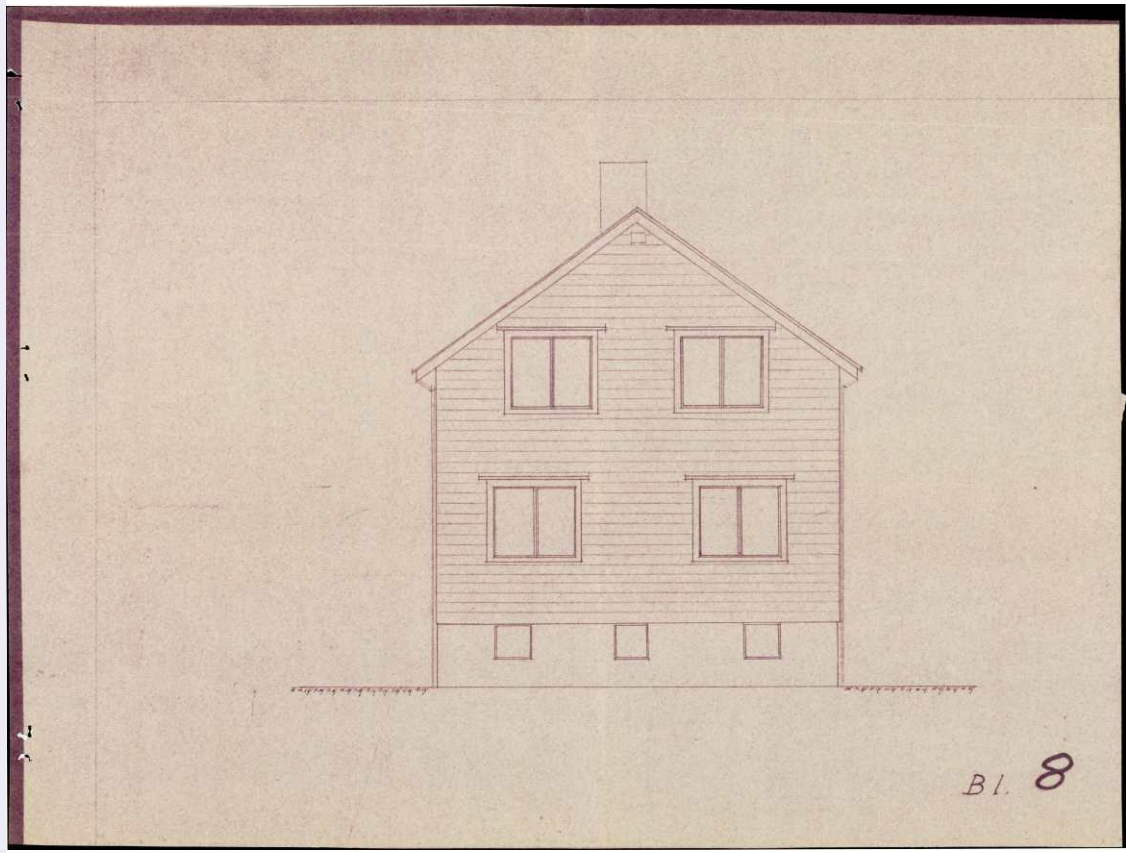

260
170
400
75
290
265
200
Kjøkken
11.0 m²
Entrè
Soverom
16.0 m²
Stue
18,3 m²
530
300
830
1. etasje
Bl. 2



Oddtatt på ... og følgende beliggende ... Kl. ... den ... 19..
FRIVERGSKUND BYGNINGSRÅD




Bl. 7


Bl. 8

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-17/207/0

Bruksnavn	SOMMERVOLL	Beregnet areal	649.0
Etablert dato	16.10.1948	Historisk oppgitt areal	650.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
OLE JACOB LOCKERTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	16.10.1948		M001009	

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	08.11.1994	649.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190695344	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
190695352	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190695344: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	151.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	151.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.09.1954	04.08.2005
TB - Tatt i bruk	30.09.1956	04.08.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	151.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	52.0	0.0	52.0	0.0
H02	0	52.0	0.0	52.0	0.0
K01	0	47.0	0.0	47.0	0.0

Bygning 190695352: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		01.11.2005

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	42.0	42.0	0.0

Adresser

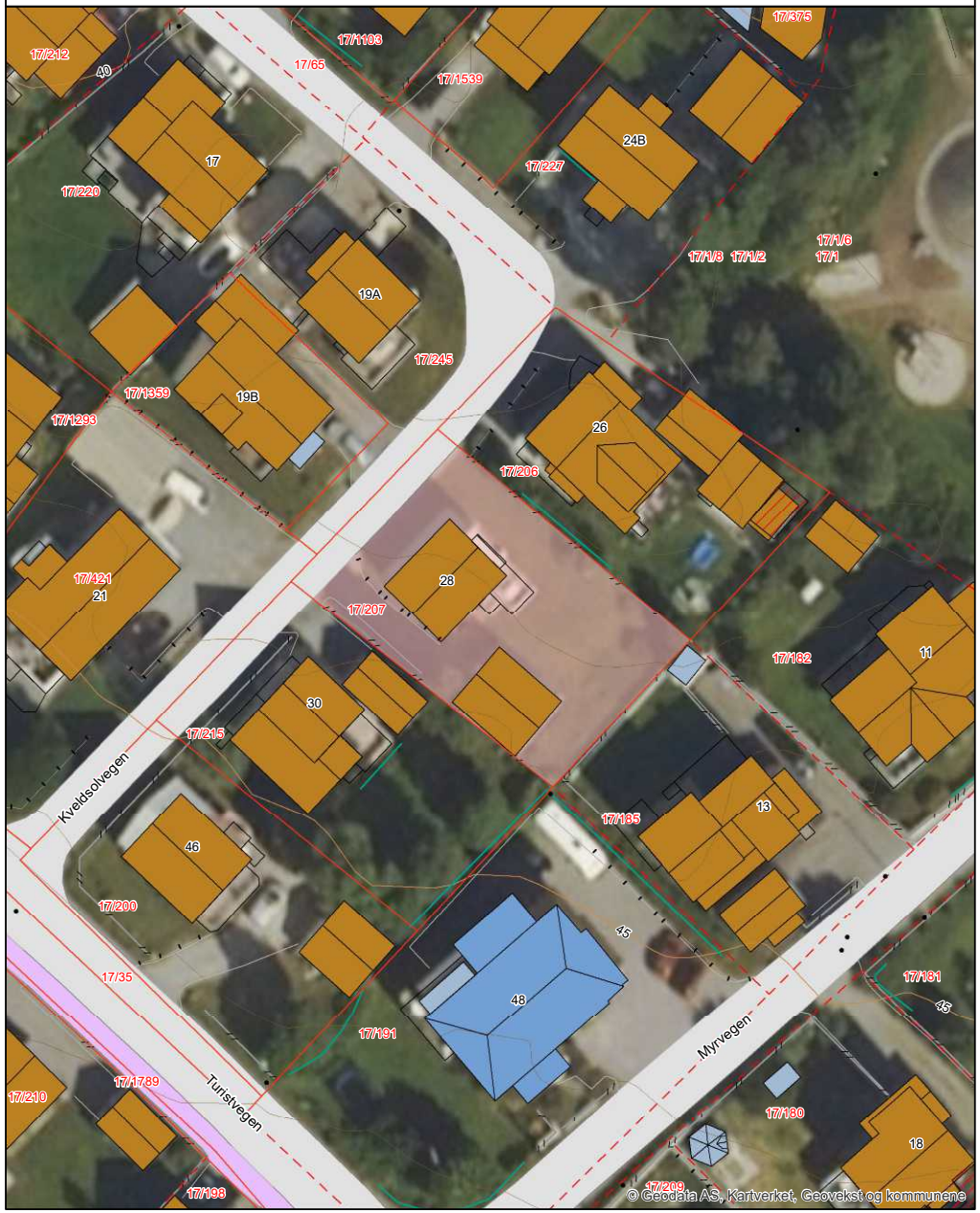
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kveldsolvegen	28		9020 TROMSDALEN

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kveldsolvegen 28, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/207/0/0
Målestokk: 1:500
Areal: 649 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-02

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

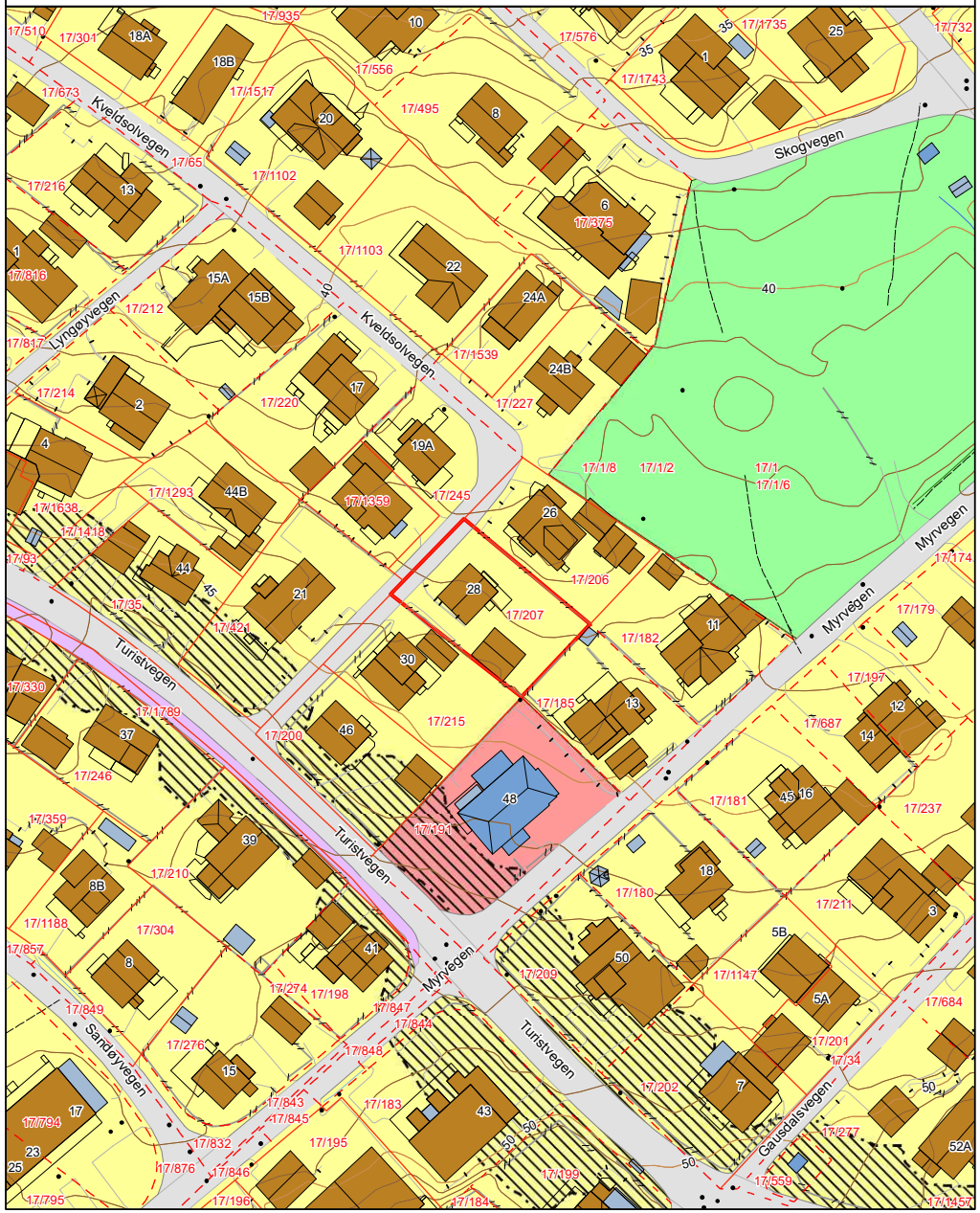
Adresse: Kveldsolvegen 28, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/207/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-02

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende

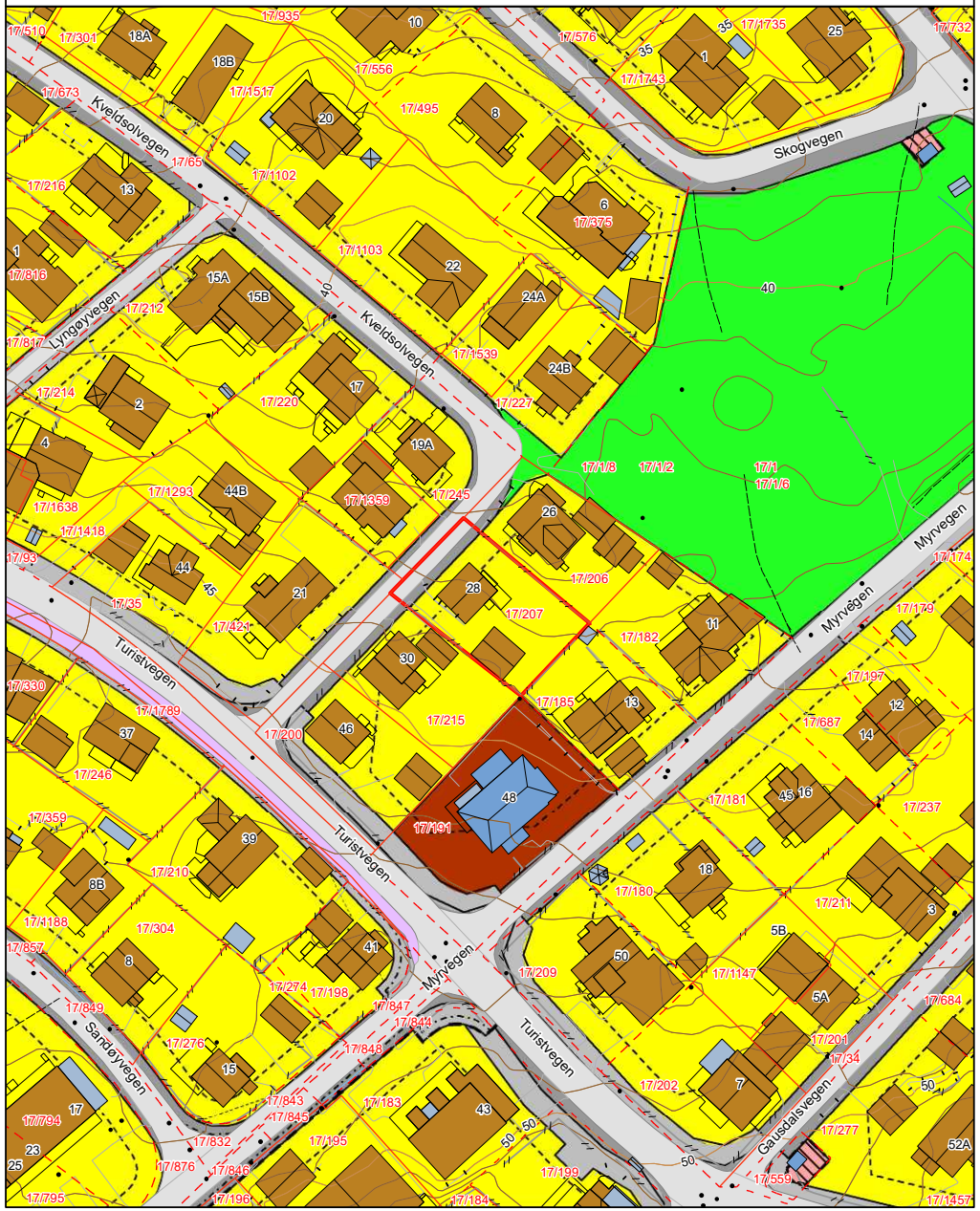
Reguleringsplan

Adresse: Kveldsolvegen 28, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/207/0/0

Målestokk:	1:1,000		
Planident:	0543	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato:	5.3.1987	Dato:	2025-05-02

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

B 12c543
4 sider

TROMSØ KOMMUNE
Jnr. 10219 23.11.85
ARKIV

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TROMSDALEN MELLOM TURISTVEGEN OG TROMSDALSELVA. BESTEMMELSENE ER HJEMLET I BYGNINGSLOVENS § 26. PLAN 543.

§1

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:
I medhold av bygningslovens § 25:

I BYGGEOMRÅDER
- Boligbebyggelse B_1 - B_{34}
- Offentlig bebyggelse O_1 - O_3, trafo-, telefonkiosk
- Forretningsbebyggelse F_1 - F_4
- Område for almennyttig formål A_1 - A_3

II TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg m/skulder
- Fortau, gang- og sykkelveg m/skulder

III FRIOMRÅDER
- Lekeplass, balløkke

IV FAREOMRÅDER:
- Høyspentledning

I medhold av bygningslovens § 26:

- Fellcs adkomst

§ 2

Områder for boligbebyggelse:

a) Boligarealene B1 - B34 kan bygges ut med maksimal utnyttelsesgrad på 0,25.

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på reguleringskartet.

b) Bebyggelse kan oppføres i to normale etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bebyggelsen føres opp i en normaletasje med sokkel. På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller en leilighet og to hybler. Med leilighet forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitæranlegg. Med hybel forstås bolig med egen inngang, men uten komplett kjøkken/sanitæranlegg.

c) Det skal for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje pluss 0,25 biloppstillingsplass. Tilsvarende skal avsettes for hver annen hybel. For hver enkelt tomt forhøyes til nærmeste hele biloppstillingsplass. Garasje/carport parallelt med kjøreveg kan plasseres inntil 2,0 m fra regulert trafikkareal.

d) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omgivende bebyggelse. Med byggemelding skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse:

a) O_1 skal nyttes til skoletomt.

b) O_2 skal nyttes til barnehagetomter.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 normaletasje pluss sokkeletasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være 0,2. Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på kartet.

c) Biloppstilling skal skje på egen tomt. Antall biloppstillingsplasser skal avsettes etter bygningsrådets skjønn.

d) Transformator tillates oppført innenfor det til formålet regulerte areal.

e) Telefonkiosker tillates oppført innenfor det til formålet regulerte areal.

§ 4

Områder for forretningsbebyggelse.

a) Områder for forretningsbebyggelse kan bygges ut med følgende maksimale utnyttelsesgrader:

Arealet F_1 - F_2 : U = 0,45
Arealet F_3 - F_4 : U = 0,35

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er angitt på kartet.

a) Bygninger tillates oppført i to normaletasjer med flatt tak eller slatak. Raft/gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig opparbeidet terreng. 2. etasje kan benyttes til boligformål.

Takvinkel skal ikke være mindre enn 15^{o}. Bygninger innen samme felt skal gis samme takform og materialbruk.

c) Det skal avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvflate i bebyggelsen. I tillegg skal avsettes nødvendig lasteareal. Oppstillingsplassene skal avsettes på egen grunn. Parkeringsplassene skal være åpne for kundeparkering.

§ 5

Områder for almennyttig formål:

a) Innen områder for almennyttig formål tillates følgende virksomhet utbygd med følgende maksimale utnyttelsesgrader:

Felt A_1, grendehus : U = 0,20
Felt A_2, speiderhus : U = 0,20
Felt A_3, Filadelfia : U = 0,30

Utnyttelsesgraden utregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25 og de arealer som er oppgitt på kartet.

b) Bygninger tillates oppført i to normaletasjer. Raft/gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig opparbeidet terreng.

Takvinkel skal ikke være mindre enn 15^{0}. Bygninger innen samme felt skal gis samme takform og materialbruk.

c) Det skal avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvflate i bebyggelsen. Oppstillingsplassene skal avsettes på egen grunn.

§ 6

Trafikkområder:

a) Kjøreveger, fortau og gangveger/sykkelveger skal opparbeides etter tracéer som vist på reguleringskartet.

b) Terrenget innen frisiktsområdene i vegkryss skal om nødvendig planeres slik at dette ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 meter over kjørebanen. Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over kjørebane. Gjerder kan plasseres i grensen for regulert trafikkområde.

§ 7

Friområder:

a) Friområdene/lekeplassene opparbeides etter planer som på forhånd er godkjent av friluftsnemnda. Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes uten friluftsnemndas samtykke.

§ 8

Fellesareal:

a) Felles adkomst skal opparbeides som vist på reguleringskartet.

b) Fellesareal skal opparbeides og vedlikeholdes av bruksrettholderne.

§ 9

Andre bestemmelser:

a) Innen planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

b) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og vedtekter til denne for Tromsø kommune.

c) Etter at reguleringsplanen m/bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot planen.

Tromsø, 13.03.85
Byplansjefen

Vedtatt av kommunestyret i møte 19.02.86, k.sak 18/86.

STADFESTET 5/3-87
FYLKESMANNEN I TROMS

KVELDSOLVEGEN 28

Nabolaget Tromsdalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gausdalsvegen Linje 26, X27	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 23 klasser	**7 min** 0.6 km
Reinen skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	**6 min** 2.7 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 432 elever, 36 klasser	**16 min** 1.4 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**19 min** 1.6 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**6 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Lodge & ...	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

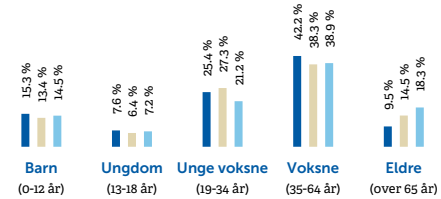
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tromsdalen	1 392	600
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tromsdalen barnehage (1-5 år) 50 barn	**5 min** 0.5 km
Fjellvegen barnehage (0-5 år) 66 barn	**6 min** 0.5 km
Elvestrand barnehage (0-5 år) 56 barn	**16 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tromsdalen	**4 min**
Coop Extra Tromsdalen Post i butikk	**14 min** 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

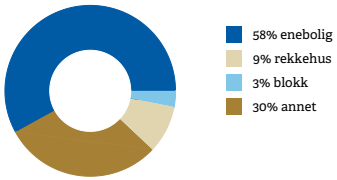
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Myrveien balløkke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Tromsdalen skole Ballspill	**4 min** 0.4 km
Feel24 Tromsdalen	**14 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**5 min**

BOLIGMASSE

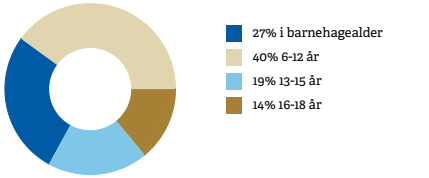


> «Hyggelige mennesker, kort vei til både sentrum og friluftsområder»
>
> Sitat fra en lokalkjent

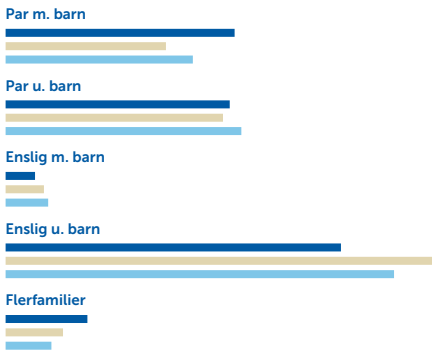
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**18 min**
Apotek 1 Pyramiden	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



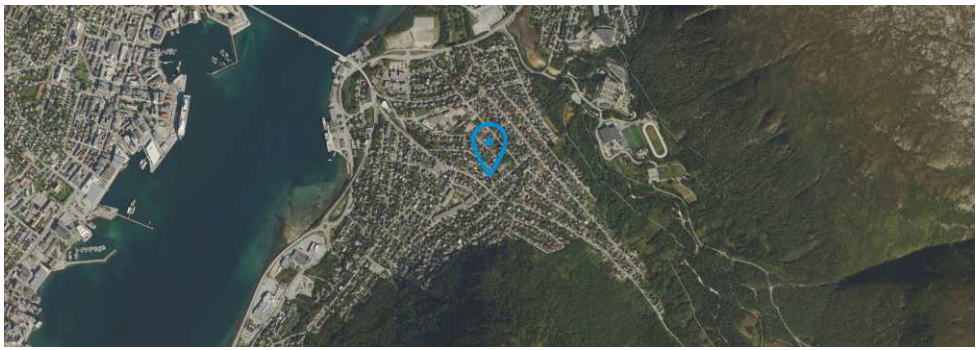
FAMILIESAMMENSETNING

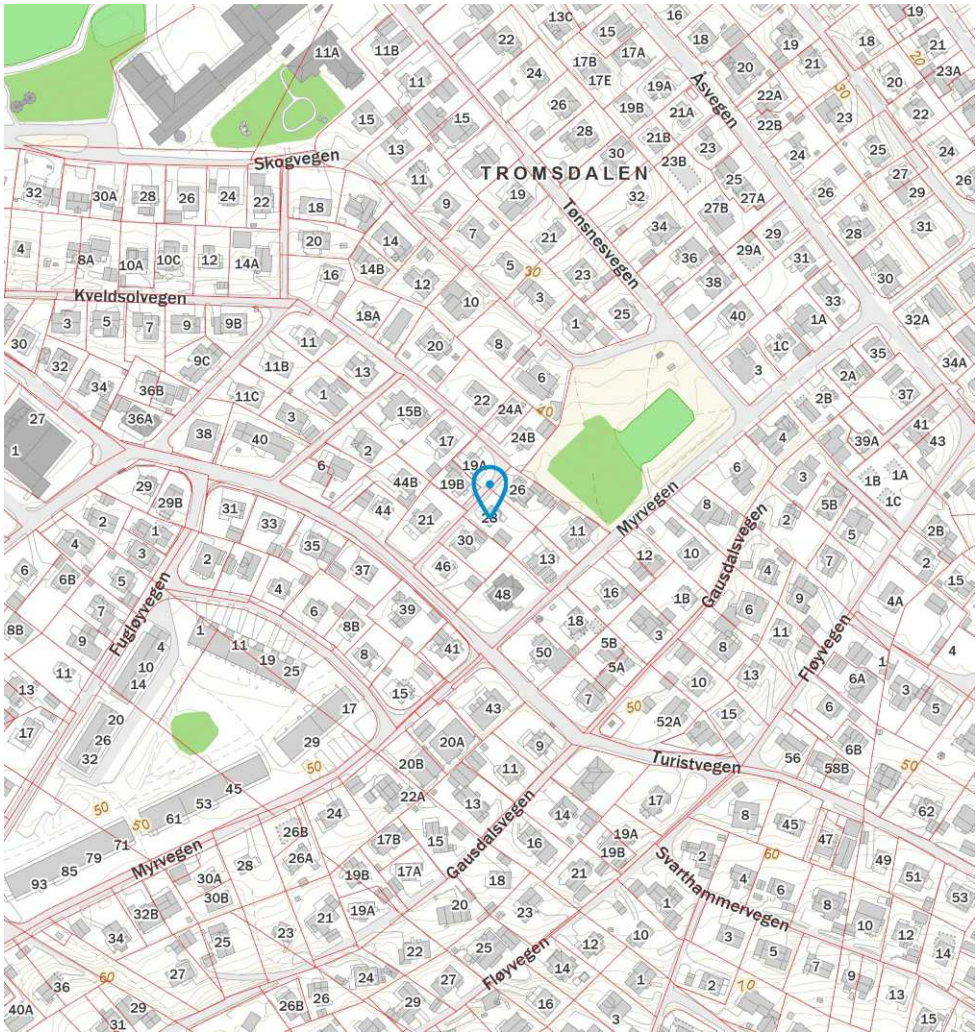


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

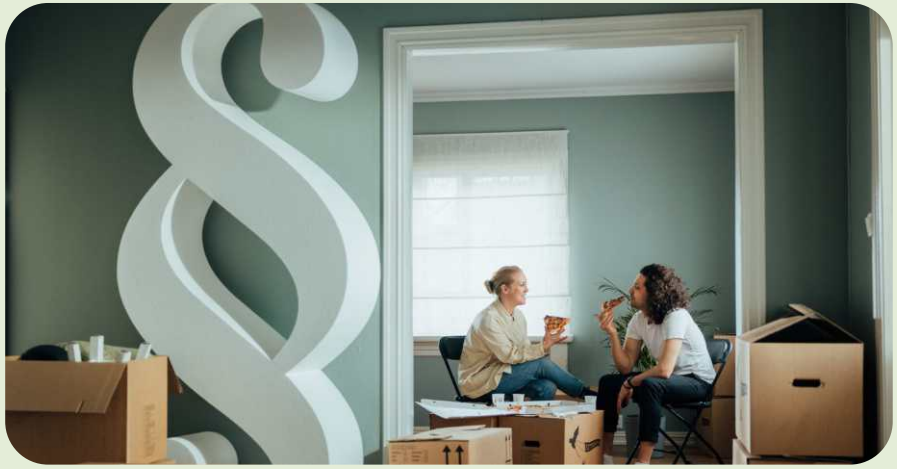
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

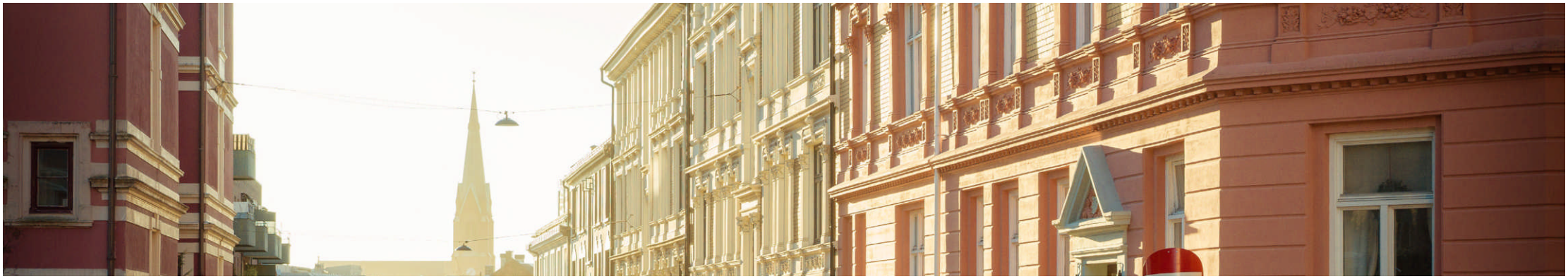
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 1250127 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Kveldsolvegen 28, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 17, Bnr. 207, 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: 1250127
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.06.2025

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no