

Velkommen til

Bekkevollvegen 14, 9012 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bekkevollvegen 14
9012 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	121 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
Etasje	3
BRA/BRA-i	148 / 138 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Bekkevollvegen 14! Dette er en innholdsrik halvpart av en tomannsbolig, beliggende i et veletablert og familievennlig område i Bekkevollvegen.

Boligen går over tre praktiske plan og har en familievennlig planløsning som egner seg godt for en aktiv hverdag. Første etasje har en lys stue med delvis åpen løsning mot et moderne kjøkken fra 2016. Dette er et velutstyrt rom med integrerte hvitevarer, inkludert to stekeovner og induksjonstopp med nedsenkbar ventilator, samt varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Fra hagen er det utgang til en stor markterrasse, et fint sted for uteliv og samvær. I andre etasje finner du boligens tre soverom (ett er ikke søkt om) og et flislagt bad med badekar. Kjelleren er svært praktisk med rikelig med lagringsplass fordelt på fire boder, i tillegg til et separat vaskerom og en frittstående utebod på tomten. Boligen er vesentlig oppgradert gjennom årene, blant annet med ny utvendig kledning, etterisolering og skifte av de fleste vinduer i 2010. Oppvarming skjer effektivt via en varmepumpe fra 2020 eller vedfyring, og det er montert elbillader. Eiendommen ligger i et rolig nabolag med lite trafikk, og har gangavstand til skoler, barnehager og Bekkevoll nærmiljøanlegg.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bekkevollvegen 14, 9012 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 119, Bnr. 30, Fnr. 39, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	121 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 937 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 120 000,-

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

Sum omkostninger kr 121 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 644,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år kr 2 169,-.
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: 138 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 148 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Loftetasje BRA-i: 46 m²,
Hovedetasje BRA-i: 51 m²,
Kjelleretasje BRA-i: 41 m²

Utebod
BRA-e: 10 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
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering på eiendommen med gruset innkjørsel og gårdsplass. Det er installert EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 453 m² på festet tomt.
Festet tomt. Areal er hentet fra kommunale opplysninger. Grensene mot vest og nord er nøyaktig oppmålt, mens grensen mot sørøst langs Bekkevollvegen er mindre nøyaktig og ikke koordinatfestet.

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser. Grunnforholdene er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av ukjent alder. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelse.

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

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Vannrør er av ukjent type og alder. Avløpsrør er av plast fra 2001.

Festet tomt
Eiendommen ligger på festet grunn. Ved festeforhold eier bortfester grunnen, mens festeren disponerer tomten i henhold til festeavtalen. Bortfestere er Marianne Bekkevoll Johansen og Kirsti Emmely Hansen.

Festeavgiften for inneværende år utgjør kr 2 169 og forfaller til betaling én gang årlig med forfallsdato 30. juni. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, og siste regulering fant sted i 2023. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Festekontrakten har en varighet på 75 år og utløper i 2028. Ved utløp må det inngås ny festeavtale på de vilkår som gjelder på dette tidspunktet, alternativt kan festeren velge å innløse tomten.

Det foreligger ikke en fullstendig festekontrakt, men en tinglyst grunnseddel fra 1955 som dokumenterer festeforholdet. Megler har ikke

mottatt ytterligere festekontrakt som regulerer festeforholdet, opplysninger om festeavgiftens reguleringsgrunnlag og øvrige vilkår er derfor begrenset. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vedlagt dokumentasjon.

Det fremgår av grunnseddelen at festeavgiften opprinnelig kunne tas opp til revisjon hvert 10. år, og at festeren ved festetidens utløp skulle ha rett til å innløse tomten på nærmere angitte vilkår. Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI). Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1955 ifølge kommunen..

Innhold
Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer, og består av følgende rom:

Kjelleretasje
BRA-i 41 m²: Gang m/trapp, vaskerom, fire boder.

Hovedetasje
BRA-i 51 m²: Stue, kjøkken, gang m/trapp, trapperom, entré.

Loftetasje
BRA-i 46 m²: Tre soverom, bad, gang m/trapp, gang.

Frittstående utebod:
BRA-e 10 m²: Bod.

I tillegg har eiendommen en markterrasse på ca. 33,4 m² ut fra hovedetasjen, samt en terrasse på ca. 4,7 m² ut fra loftetasjen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger datert 01.07.1949. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Tilbygg ved inngangsparti utvidet over tre etasjer (kjeller-, hoved- og loftetasje), hvor det da har blitt etablert et soverom i loftsetasjen.

- Fjerning av vegg mellom stue og kjøkken i hovedetasje.
- Toalettrom på loft er fjernet og arealet er innlemmet i badet.

Oppføring av tilbygg over flere etasjer er normalt et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

For frittstående utebod foreligger det godkjente bygningstegninger datert 06.08.1980, som stemmer med dagens bruk.

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

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning montert i 2016 med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og plastplate på vegg bak vask. Integrerte dampstekeovner (to stk., hvorav én med pyrolyse) og induksjonstopp med komfyrvakt. Frittstående kjøl/fryseskap med isbitmaskin og vannstoppesystem. Oppvaskmaskin med vannstoppesystem. Kjøkkenventilator nedsenket i innredning, heves ved bruk, med avtrekk ut. Varmekabler i gulvet montert i 2016.

Bad:
Badet ligger i loftetasjen og ble pusset opp i 1998 med flislegging av vegger og gulv. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Badekar og gulvmontert toalett. Trepanel i himlingen. Termostatstyrte elektriske varmekabler i gulvet. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg, tilluft via luftespalte under dørbladet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger i kjelleretasjen. Gulv og vegger av betong, himling av trepanel. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Oso fra 1992 plassert i rommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Furugulv i entré. Belegg i gang i loftetasjen og kjeller. Betong i vaskerom og kjeller. Teppegulv i ett soverom. Fliser på bad. Gulvet i entréen mangler ferdig overflate.
Vegger: Malte plater i stue. Trepanel i gang og trapperom. Spilepanel i entré og soverom. Strie og tapet i soverom. Fliser på bad. Betong i vaskerom og kjeller.
Himling: Trepanel i gang, trapperom og bad. Himlingsplater og malte plater i stue og soverom. Finerplater i deler av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt betongsåle og betonggulv mot grunn i kjelleretasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av mursteinspipe som strekker seg fra kjelleretasjen og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte lukkede vedovner. Sotluke er montert i gang i kjelleretasjen.

Innvendige trapper:
Lakkert tretrapp fra hovedetasjen til loftetasjen, med inntrinn tekket med belegg og rekkverk på ca. 98 cm. Malt tretrapp fra kjelleretasjen til hovedetasjen, med inntrinn tekket med belegg og rekkverk på ca. 83 cm.

Innvendige dører:
Finerdører og dør med glass i hoved- og loftetasjen. Profilerte heltre dører i kjelleretasjen.

Vannledninger:
Kobberrør. Hovedstoppekran plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern. Lufting av avløpsanlegget går ut på kaldloft via vakuumventil. Stakepunkt plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer, samt periodisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i loftetasjen har naturlig ventilasjon via ventil på vegg med tilluft via luftespalte under dørbladet. Vaskerommet i kjelleretasjen har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Oso fra 1992, plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom. I 2016 ble innholdet i sikringsskapet byttet og det ble etablert nye og ombygde kurser til kjøkken, stue og kjeller, samt montert varmekabler i kjøkkengulvet. Det foreligger samsvarserklæringer for ombygging kjøkken/nye kurser (2017) og montering av el-bil lader (2023). El-kontroll ble utført i 2022 og avvik er utbedret.

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

Lagring:
Fire boder i kjelleretasjen (bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4) er tilgjengelige fra gangen i kjelleren. I tillegg finnes en frittstående utebod på tomten på ca. 10 m², oppført i 1980.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Det mangler dampsperre i loftskillet, og det er glippe mellom loftluke og tak samt manglende deler på låseanordningen. Manglende dampsperre øker risikoen for kondensering og fuktskader i konstruksjonen. Manglende lufting og istapper indikerer at varme og fuktighet kan hope seg opp.

- Loftetasje - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er opplyst om lekkasje ned til entré, midlertidig tettet med presenning.

- Oljetank: Eier opplyser at det ligger en nedgravd oljetank på tomta som ikke lenger er i bruk. Tanken er ikke sanert. Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. I henhold til forurensningsforskriften § 1-8 skal tanker som permanent tas ut av bruk tømmes og graves opp.

- Kjelleretasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. En samlet vurdering er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Pipebeslag har malingsavflassing. Takrenne har deformasjoner og løse skjøtestykker. Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert eldre kjellervindu med betydelig vedlikeholdsetterslep, med omfattende malingsavskalling, værslitt treverk og rustdannelse på beslag.

- Utvendige trapper: Terrassebord på repos er værslitt.

- Overflater: Det er registrert glippe i beleggskjøt og glippe mot vegg. Laminat har glippe mot vegg. Belegg på soverom er løst og har hulrom. Ved vindu mangler det noe maling over karmlist.

- Pipe og ildsted: Det er påvist riss i overflate. Det er registrert rustdannelse på sotluke og omkringliggende metalldeler, samt synlige fukt- og korrosjonsskader på tilstøtende overflater med avskalling av maling og puss rundt luken. Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Låsebeslag er løst på en dør. Det mangler terskellist på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold - Entré: Gulvet i entréen er ikke ferdigstilt. Det mangler ferdig gulvbelegg/gulvoverflate.

- Loftetasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Det mangler fugemasse i utvendige hjørner enkelte steder.

- Loftetasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist sprekker i fliser og krav til fall er ikke oppfylt; gulvet er tilnærmet flatt. Det er registrert hul lyd i flisgulvet under badekar, noe som kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det mangler flisfuge ved dørterskel og rundt enkelte fliser, og det er glippe mellom flis og terskellist. Det er opplyst om dårlig effekt i varmekabler.

- Loftetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er påvist feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet; kravet til 25 mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

- Loftetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert rust i nedkant av speilet.

- Loftetasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering; spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, herunder avløpsledninger av støpejern.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det mangler murpuss på lettklinkerblokker. Det er registrert malingsavflassing på muren og løs murpuss i innvendig bod.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjelleretasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner av betong.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk balkong/terrasse: Det mangler rekkverk på balkongen i loftetasjen.

- Rekkverk utvendige trapper: Det mangler rekkverk på utvendige trapper.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trapp til kjeller.

- Rekkverkshøyde: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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: Feil fall på bad; vann renner ut på gulvet fra under badekaret når det er i bruk. En del sprukne fliser på baderomsgulvet. Dårlig effekt av varmekabler i gulv. Ikke utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble pusset opp i 1998 med flislegging av vegger og gulv samt varmekabler i gulv. Utført av forrige eier, usikker på firma. Ingen dokumentasjon foreligger. Ufaglært arbeid: Mulig panel og listing ble utført av eier. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 4: Lekkasje fra veranda til gang. Midlertidig stoppet med presenning montert med Sikaflex. Det er ikke fall på verandagulvet. Det er isdannelse/istapper på vestsiden, noe som har gitt takrennen skader. Ikke utbedret.

Pkt. 5: Faglært arbeid: I 2010 ble ytterkledning skiftet, yttervegger etterisolert med 5 cm Glava pluss asfaltplater, vindsperre og sløyfer/lekter for lufting bak panel. Moelven liggende panel montert, levert ferdigmalt og deretter 3 strøk Optimal etter montering. Vinduer skiftet til 3-lags NorDan med utvendig aluminiumsbekledning (ikke kjeller og baderom). Verandadør skiftet. Ny Diplomat ytterdør montert. Utvendig trapp bygd. Ufaglært arbeid: Riving av gammel kledning og medvirkning ved vindusmontering. Maling av ekstrastrøk på kledning og vindskier.

Pkt. 6: Kjellervinduer er gamle 1-lags av typen koblet. Noen er med sprukne glass. Ikke utbedret.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: I 2020 ble ny platting bygd med 28 mm Møre Royal plank med skjult skruing.

Pkt. 9: Saltutslag i kjeller. Lekkasje i bod som tidligere var kjellerinngang; det er sluk i gulv der. Ikke utbedret.

Pkt. 10: Lekkasje i bod som tidligere var kjellerinngang. Saltutslag i andre kjellerboder. Ikke utbedret.

Pkt. 13: Hadde mus i perioden med skifte av kledning. Ufaglært arbeid i 2010: feller, gift og tetting av åpninger. Ingen tegn til mus etter dette.

Pkt. 14: Faglært arbeid: Avløpsledning ble skiftet i 2001 etter brudd. Vannledning ble inspisert uten at det ble avdekket behov for tiltak. Det er noe «klukking» i avløp nå.

Pkt. 21: Nedgravd oljetank bak huset på vestsiden. Ble brukt til fyring frem til tanken gikk tom. Tanken er ikke tømt fullstendig/renset etter det. Kommunen har ikke gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende, ikke som selger kjenner til.

Pkt. 23: Faglært arbeid: 1. El-bil lader med kabling og tilbehør montert i 2023. 2. Innhold i sikringsskap byttet i 2016; nye og ombygde kurser kjøkken, stue og kjeller; varmekabler i kjøkkengulv; stikk, termostat og lys kjøkken; ekstra kurs til vaskerom kjeller. 3. Panasonic varmepumpe montert i 2020. 4. Innvendig del av varmepumpe flyttet i 2023. Ufaglært arbeid: Diverse stikk og kabling i stue og soverom

(1998). Diverse stikk, dimmer og kabling i yttergang og soverom, klargjøring for varmekabel yttergang, downlights utetrapp og utelys (ca. 2013). LED downlights i yttergang montert i lavvoltsanlegg (2014).

Pkt. 26: Påbygg/oppløft soverom vest og inngangsparti. Tiltaket er godkjent av kommunen ifølge kommunale tegninger. Utført lenge før selger kjøpte boligen.

Pkt. 34: Vertikaldelt bolig fra 50-tallet uten lydisolasjon mellom nr. 12 og nr. 14. Det er lytt, spesielt i trappen og på soverom vest. Kan merkes til en viss grad også på badet.

Pkt. 37: Uteboden har antydning til skjevhet. Takrenner er i mindre bra forfatning. Mose på tak. Boddør går tregt. Ikke utbedret.

Pkt. 41: Festetomt. Installert fiber for internett levert av Globalconnect, for tiden abonnement på 1/1 Gbit-linje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med undertak av taktrobord. Taktekkingen er av profilerte metallplater. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. I 2010 ble det skiftet utvendig kledning, etterisolert med 5 cm og ny vindsperre. Takstingeniøren har ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand kan derfor ikke dokumenteres.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass i hoved- og loftetasjen. Vinduer med koblet glass i kjelleretasjen. I 2010 ble alle vinduer i hoved- og loftetasje byttet, foruten vindu på bad.

Dører:
Hovedinngangsdør er en takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010. Terrassedør er en isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2010.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i loftetasje på ca. 4,7 m². Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med adkomst via dør fra gang. Markterrasse på ca. 33,4 m², bygd i 2020.

Utvendige trapper:
Trapp av tre til repos på ca. 3,2 m² med trinn av strekkmetall. Malt liggende rekkverk på repos med en høyde på ca. 95 cm. Utvendig

trapp til inngangsparti ble byttet i 2010.

Utebod:
Byggeår 1980. Boden har enkel standard med støpt betonggulv på grunn. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel. Isolert dør av tre. Bruksareal er på 10 m². Bygget er ikke tilstandsvurdert, dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Bekkevollvegen 14 ligger på Tromsøya i et etablert småhusområde på Alfheimsmyra, med eneboliger og hager på alle kanter og lite gjennomgangstrafikk i gatene. Området er rolig og skjermet, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig med bil.

For barnefamilier er nærheten til skoler og barnehager praktisk. Gyllenborg skole tar imot barnetrinnet og ligger et par kilometers gange unna, mens Sommerlyst ungdomsskole er nærmere, under ti minutters gange. Av barnehager i området kan nevnes Domkirkens barnehage og Trollbakken barnehage, begge innen gangavstand. Rett i nærheten ligger også Bekkevoll nærmiljøanlegg med basketball og ballspill.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra Elverhøy i kort kjøreavstand. Busstopp ved Ottars veg ligger like ved eiendommen, med linje 70. Det er kort vei til lysløype og turområder, og nærhet til skog og mark gjør at turtilbudet er godt rett fra døren.

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
Boligen har ferdigattest datert 02.01.1956. Attesten gjelder nybygg - ominnredning. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse for utskifting av vindu datert 03.09.1968. Kopi av denne følger vedlagt.

Redskapsbod:
Det foreligger byggetillatelse for bygging av redskapsbod datert 16.08.1980. Tillatelsen er godkjent med vilkår om at avstand til nabogrense godkjennes i medhold av bestemmelsene om dispensasjon. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket 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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Markterrasse anses som søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen og to lukkede vedovner tilkoblet pipeløp. Videre er det termostatstyrte elektriske varmekabler i baderomsgulv i loftetasjen og varmekabler i kjøkkengulv i hovedetasjen. Det er også klargjort for varmekabel i entréens gulv.

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.

Det er registrert en nedgravd oljetank på tomten som ikke er sanert.

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

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

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Byggeområde (felt B), og et delareal er regulert til Gate m/fortau (felt GATE), i henhold til reguleringsplan Alfheimvn.-Røstbkn.-Tromsø radio-Holtvn.-Kirkegårdsv. (plan-ID 0003), vedtatt 22.08.1961.

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

Eiendommen ligger innenfor et fortettingsområde. Dette er et område avsatt til fortetting av boliger hvor det kan gjelde egne bestemmelser. Hvorvidt disse kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Nærmere informasjon er tilgjengelig hos kommunen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i kommuneplanen:
- Hensynssone H220_17: Gul sone T-1442 (vegstøy). Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom støyreduserende tiltak sikrer tilfredsstillende støyforhold i samsvar med retningslinje T-1442.

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 1 151 831,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 607 323,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Stig Harald Evensen og Mai Helen Bolstad

Heftelser og servitutter
Det er tinglyst en avtale med dagbok nummer 4837fra 1955 mellom eierne av den vertikaldelte tomannsboligen. Avtalen regulerer blant annet felles forhold knyttet til utvendig vedlikehold, fasadeendringer, forsikring, belåning og gjenoppføring ved eventuell brann. Avtalen er knyttet til den opprinnelige Husbankfinansieringen av tomannsboligen

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3389
Dato: 08.08.1955
ÅRLIG AVGIFT NOK 78
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3389
Dato: 08.08.1955
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 4837
Dato: 27.10.1955
Bestemmelse om bebyggelse

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 4852
Dato: 01.10.1953
ÅRLIG AVGIFT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 700,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr

finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-05-2026 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 22.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.05.2026
- Energiattest datert 12.05.2026
- Bygningstegninger bolig datert 20.04.1966
- Bygningstegninger utebod datert 06.08.1980
- Ferdigattest 02.01.1956
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025
- Grunnkart datert 11.05.2026
- Kommuneplankart datert 11.05.2026
- Reguleringsplankart datert 11.05.2026
- Reguleringsbestemmelser
- 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
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
Epost: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

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

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

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


































14















Plantegning



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

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

BEKKEVOLLVEGEN 14

Nabolaget Alfheimsmyra/Elverhøy - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ottars veg	**0 min**
Linje 70	0 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
285 elever, 14 klasser	0.9 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.)	**18 min**
104 elever, 9 klasser	1.4 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**18 min**
340 elever, 34 klasser	1.5 km
Fagereng skole (1-7 kl.)	**21 min**
325 elever, 20 klasser	1.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**5 min**
477 elever, 41 klasser	0.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	**4 min**
60 elever, 2 klasser	0.3 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**16 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellet P-hus, Tromsø	**15 min**
Alti Nerstranda	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

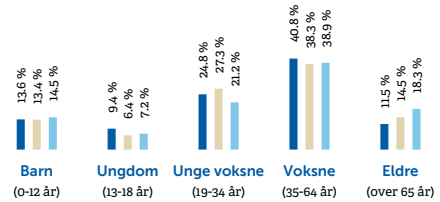
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alfheimsmyra/Elverhøy	1 671	756
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Domkirkens barnehage (1-5 år)	**5 min**
32 barn	0.4 km
Trollbakken barnehage (1-5 år)	**8 min**
27 barn	0.6 km
Bymyra barnehage (1-6 år)	**10 min**
91 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Elverhøy	**7 min**
Coop Extra Grønnegata	**14 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

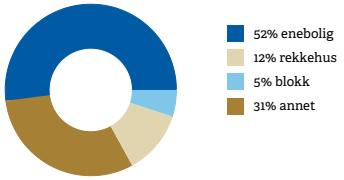
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Bekkevoll nærmiljøanlegg basketb...	**5 min**
Ballspill	0.4 km
Sommerlyst skole	**6 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Feel24 Strandgata	**17 min**
SATS Tromsø	**16 min**

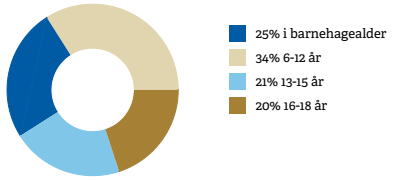
BOLIGMASSE



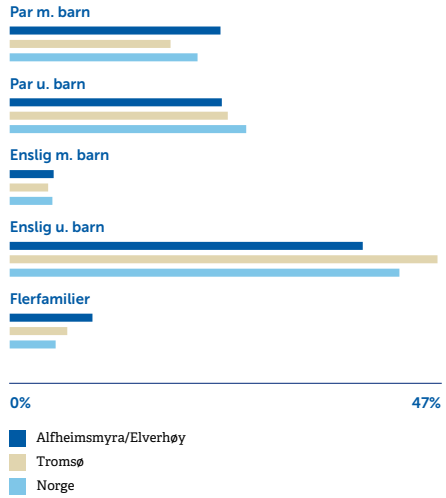
VARER/TJENESTER

Torgcenteret	**15 min**
Apotek 1 Renen	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

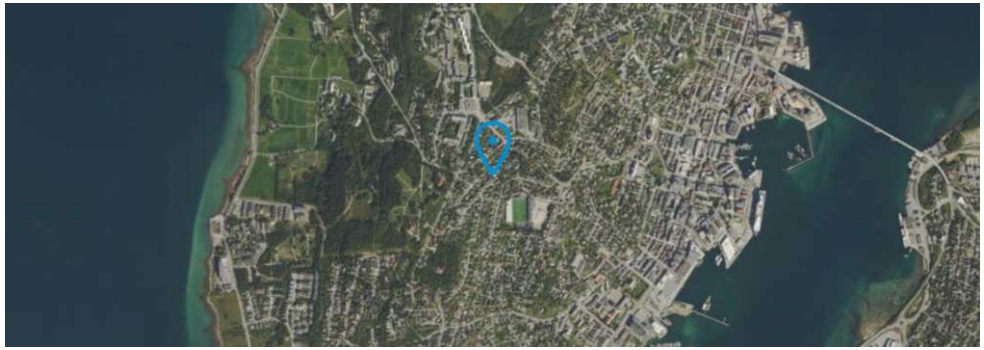


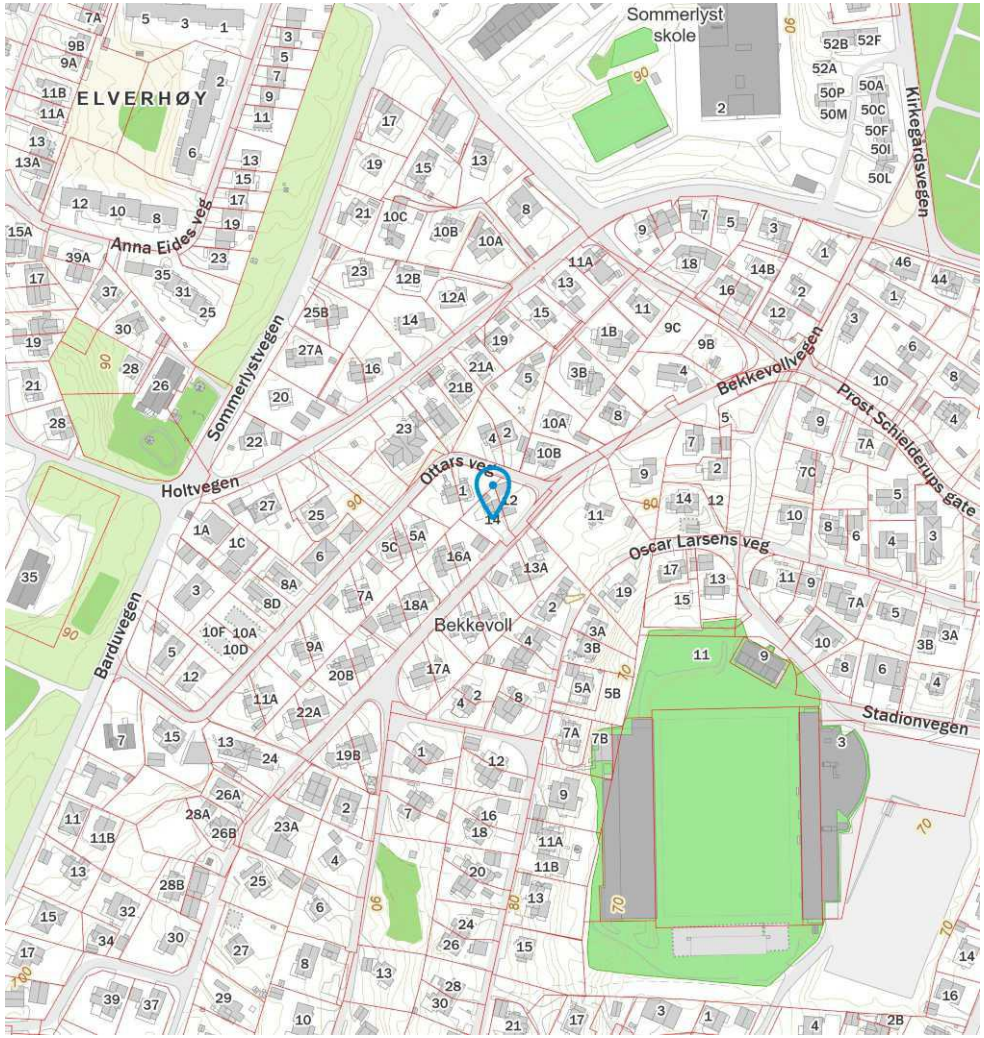
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

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





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

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig
Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 30, fnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4893 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LB3223

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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 • 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.

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.07.1949 -korrigert 15.02.1951, mottatt fra kommunen.

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

Hovedetasje:
- Det er bygd ett tilbygg ved inngangsparti. Kott og vindfang er tatt inn i den nye entreen.
- Deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Loftetasje:
- Toalettrom er fjernet og arealet er tatt inn i badet.
- Det er bygd ett tilbygg som inneholder gang.

Kjelleretasje:
- Det er bygd ett tilbygg som inneholder en bod.

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

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

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.
Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Utebod

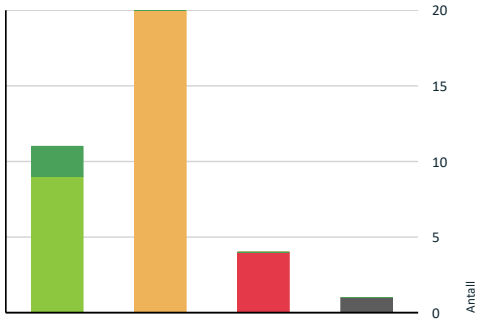
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

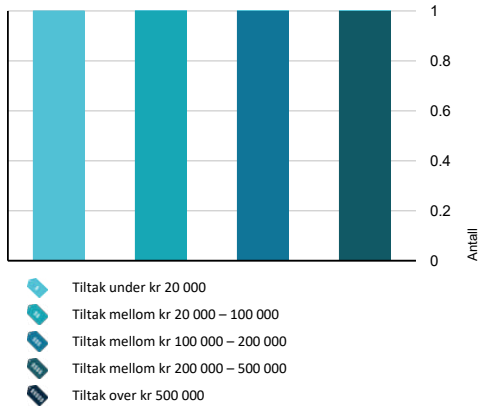
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det mangler dampsperre i loftskillet.
Det er opplyst om istapper på vinteren.
Det er glippe mellom loftluke og tak, samt at låseanordning mangler enkelte deler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er opplyst om lekkasje ned til entré. Det er midlertidig tettet med presenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det ligger en nedgravd oljetank på tomta som ikke lenger er i bruk. Tanken er ikke sanert. Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger.

I henhold til forurensningsforskriften § 1-8 skal tanker som permanent tas ut av bruk tømmes og graves opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipebeslag har malingsavflassing.
Takrenne har deformasjoner og skjøtestykker er løs.
Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert eldre kjellervindu med betydelig vedlikeholdsetterslep. Vinduet har omfattende malingsavskalling, værslitt treverk og rustdannelse på beslag.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Terrassebord på repos er værslitt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert glippe i beleggskjøt og glippe mot vegg.
Laminat har glippe mot vegg.
Belegg på soverom er løs og har hulrom.
Ved vindu mangler det noe maling over karmlist.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist riss i overflate.

Det er registrert rustdannelse på sotluke og omkringliggende metalldeler. Det er også synlige fukt- og korrosjonsskader på tilstøtende overflater, med avskalling av maling og puss rundt luken.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Låsebeslag er løs på en dør.
Det mangler terskellist på enkelte dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold - Entré Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gulvet i entréen ikke er ferdigstilt. Overflaten fremstår som ufullstendig, og det mangler ferdig gulvbelegg/gulvoverflate.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det mangler murpuss på lettklinkerblokker.
Det er registrert malingsavflassing på muren.
Det er løs murpuss i innvendig bod.

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist avvik i fuger.

Det mangler fugemasse i utvendige hjørner enkelte plasser.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er påvist sprekker i fliser.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert hul lyd i flisgulvet under badekar ved lett banking på overflaten. Hul lyd kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag, eller lokale områder med mangelfull understøttelse.
Det mangler flisfuge ved dørterskel og rundt enkelte fliser.
Det er glippe mellom flis og terskellist på dør til soverom.
Det er opplyst i egenerklæringen om dårlig effekt i varmekabler.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert rust i nedkant av speilet.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk på balkong i loftetasjen.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
Det mangler håndløper på vegg på trapp til kjeller.

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 09.10.1953. og fikk utstedt ferdigattest 02.01.1956.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

2010	Vedlikehold	Skiftet utvendig kledning, etterisolert med 5cm og ny vindsperre.
2010	Vedlikehold	Byttet alle vinduer i hoved- og loftetasje foruten vindu på bad. Montert ny inngangsdør.
2010	Vedlikehold	Byttet utvendig trapp til inngangsparti.
2016	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkl hvitevarer.
2020	Oppgradering	Montert ny varmepumpe.
2023	Oppgradering	Montert el-bil lader.
2020	Tilbygg	Bygd ny markterrasse mot sør.
2016	Oppgradering	Byttet innhold i sikringsskap. Nye og ombygde kurser kjøkken, stue og kjeller Montert varmekabler i kjøkkengulv. Stikk, termostat og lys kjøkken. Lagt opp ekstra kurs til vaskerom kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Profilerte metallplater.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

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

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

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig, da det kan oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen. Begrenset besiktigelse fra bakkenivå gir økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å vurdere nærmere inspeksjon når adkomst tillater dette.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

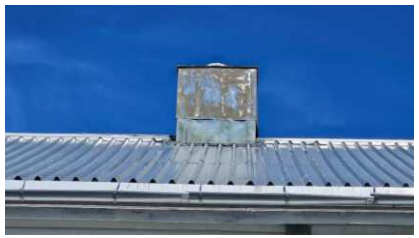
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipebeslag har malingsavflassing.
Takrenne har deformasjoner og skjøtestykker er løs.
Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Pipebeslaget bør overflatebehandles eller skiftes for å hindre videre korrosjon og forringelse.
Takrennen bør rettes opp og skjøtestykker festes for å sikre god funksjon og unngå lekkasjer.
Takstige med bøyle bør byttes ut med godkjent adkomstløsning for feier, for å oppfylle krav til sikkerhet og tilgjengelighet.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vannskader, redusert levetid på beslag og renner, samt manglende tilgang for feiing og tilsyn.









TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av taktrobord.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det mangler dampsperre i loftskillet.
Det er opplyst om istapper på vinteren.
Det er glippe mellom loftluke og tak, samt at låseanordning mangler enkelte deler.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det bør etableres dampsperre i loftskillet for å hindre fuktvandring fra inneluften opp i takkonstruksjonen, da manglende dampsperre øker risikoen for kondensering og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende lufting og istapper fra taket indikerer at varme og fuktighet kan hope seg opp, noe som kan føre til råte, mugg og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Loftsluken bør tettes og låseanordningen utbedres for å forhindre varmetap og ytterligere fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass i hoved- og loftsetasjen. Vinduer med koblet glass i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert eldre kjellervindu med betydelig vedlikeholdsetterslep. Vinduet har omfattende malingsavskalling, værslitt treverk og rustdannelse på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av kjellervinduet, inkludert skraping og maling av treverk samt utbedring eller utskifting av rustne beslag. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2010.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, loftetasje på ca. 4,7 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra gang i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er opplyst om lekkasje ned til entré. Det er midlertidig tettet med presenning.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring av tettesjikt/membran for å hindre videre lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, sopp og omfattende skader på bygningen, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Markterrasse

Beskrivelse

Markterrasse på ca. 33,4 m2.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til repos på ca. 3,2 m2. Trinn av strekkmetall. Malt liggende rekkverk på repos. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord på repos er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebordene på reposet bør skiftes eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, furugulv, belegg, betong og teppegulv.
Veggene har malte plater, trepanel, strie, tapet og spilepanel.
Himlingene har trepanel, himlingsplater, finerplater og malte plater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Kjøkken.

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

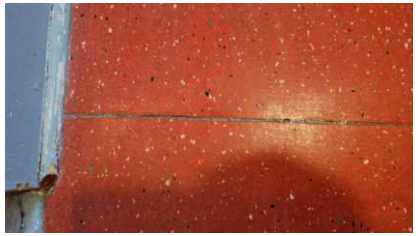
Loftetasje: Bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert glippe i beleggskjøt og glippe mot vegg.
Laminat har glippe mot vegg.
Belegg på soverom er løs og har hulrom.
Ved vindu mangler det noe maling over karmlist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Glipper i beleggskjøter og mot vegg, samt løs belegg med hulrom, bør utbedres for å hindre fuktopptak og videre skade på gulvkonstruksjonen.
Laminat med glippe mot vegg bør tilpasses for å unngå fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Manglende maling over karmlist ved vindu bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader, slitasje og redusert levetid på overflatene.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

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

Kjelleretasjen har grovstøpt betong og høydeforskjell er ikke kontrollert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i gang i kjelleretasjen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det er påvist riss i overflate.

Det er registrert rustdannelse på sotluke og omkringliggende metalldeler. Det er også synlige fukt- og korrosjonsskader på tilstøtende overflater, med avskalling av maling og puss rundt luken.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

• Andre tiltak:

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Rustskadet sotluke anbefales rengjort, behandlet eller skiftet ut ved behov. Skadede overflater rundt luken bør utbedres etter at fuktkilden er identifisert og nødvendige tiltak er gjennomført.

Rustangrepene indikerer at sotluken over tid har vært utsatt for fuktpåvirkning. Videre korrosjon kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet og forkortet levetid for luken. Fuktpåvirkningen kan også føre til ytterligere nedbrytning av omkringliggende bygningsdeler dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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

Konsekvens/tiltak

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen over tid.





Fuktsøk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftetasjen.
Inntrinn er tekket med belegg.
Høyde på rekkverk: Ca. 98 cm.

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med belegg.
Høyde på rekkverk: Ca. 83 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 11 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 77 cm.



Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finerdører og dør med glass i hoved- og loftetasjen og profilerte heltre dører i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Låsebeslag er løs på en dør.
Det mangler terskellist på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og hindre økt slitasje på dør og karm.
Løst låsebeslag bør festes eller byttes for å sikre god brukervennlighet og forhindre ytterligere skade.
Manglende terskellist bør monteres for å sikre fullverdig funksjon og estetikk, samt redusere risiko for skade på dør eller gulv.







TG 2 **Andre innvendige forhold - Entré**

Beskrivelse

Entré er under oppussing.

Det er klargjort for varmekabel til gulv med termostat og rør til gulvføler.
Vegger og tak er ferdigstilt samt foringer og karmlister.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gulvet i entréen ikke er ferdigstilt. Overflaten fremstår som ufullstendig, og det mangler ferdig gulvbelegg/gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ferdigstille gulvet med egnet gulvoppbygging og overflatebelegg tilpasset rommets bruk. Før ferdigstillelse bør underlaget kontrolleres for planhet og eventuelle skader.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppussing av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renovert i 1998.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det mangler fugemasse i utvendige hjørner enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør påføres fugemasse i utvendige hjørner der dette mangler, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert hul lyd i flisgulvet under badekar ved lett banking på overflaten. Hul lyd kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag, eller lokale områder med mangelfull understøttelse.
Det mangler flisfuge ved dørterskel og rundt enkelte fliser.
Det er glippe mellom flis og terskellist på dør til soverom.
Det er opplyst i egenerklæringen om dårlig effekt i varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

Det bør gjennomføres ytterlige undersøkelser av fliser med hul lyd og utbedring av fliser med sprekker, samt etterfuging ved dørterskel og utbedring av glippe mellom flis og terskellist. Mangelfull vedheft og sprekker i fliser kan føre til vanninntrengning og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fuging og glipper kan også gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsrapport





Kontroll av fall mot sluk.





LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring av rørgjennomføringen slik at kravet til 25 mm høyde over tenkt vannspeil oppfylles, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Videre bør membran- og slukløsningen vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av mangelfull utførelse og alder er økt fare for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





Kontroll av sluk.

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servanter og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

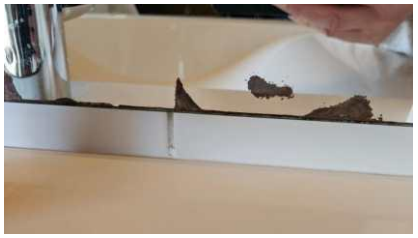
Det er registrert rust i nedkant av speilet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av speilet for å hindre videre utvikling av rust og for å opprettholde god hygiene og estetikk på badet. Dersom rusten får utvikle seg, kan det føre til ytterligere skade på speilet.





Kontroll av røropplegg.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er for liten og gir ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avstanden fra terskel til dørblad bør økes om mulig, eventuelt kan det monteres en tilluftsventil i dør eller vegg.





Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har betong.
Veggene har betong.
Himlingen har trepanel.

Støypejernssluk.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

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

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har oppnådd sin teoretiske levetid, og det må påregnes behov for oppgradering av tettesjikt, sluk og ventilasjonsløsning for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Manglende tilluftsventilering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Ved oppgradering bør det benyttes godkjente løsninger for rom under terreng, og arbeidet bør dokumenteres. Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og redusert funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Kontroll av røropplegg.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og plastplate på vegg bak vask.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap med isbitmaskin og oppvaskmaskin med vannstoppesystem. Integrerte dampstekeovner og induksjonstopp med komfyrvakt. Den ene stekeovnen har pyrolyse.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Det er koblet vannstoppesystem på isbitmaskin.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er nedsenket i innredning og heves ved bruk.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannledninger for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.





Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.
Lufting av avløpsanlegget går ut på kaldloft via vakumventil, stakepunkt plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, fortrinnsvis ved å føre lufteledning til det fri over tak, for å unngå luktproblemer og redusere risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av de innvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fremtidige skader.





Stakepunkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2020 i stuen.

Siste service ble foretatt 25.06.2026.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket Oso fra 1992 plassert på vaskerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den er betydelig over forventet levetid.
Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperom.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. 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:

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Ombygging kjøkken, nye kurser, datert: 07.02.2017.
- Montering el-bil lader, datert: 21.02.2023.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er fremvist en rapport fra el-kontroll utført 09.11.2022 der avvik er utbedret. Det er derfor ikke nødvendig med en el-kontroll.



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.
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

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.
Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det mangler murpuss på lettklinkerblokker.
Det er registrert malingsavflassing på muren.
Det er løs murpuss i innvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres pussing av lettklinkerblokker og overflatebehandling av muren.
Malingsavflassing og manglende puss kan føre til økt fuktinntrengning og forverring av skader på grunnmuren over tid.
Tidlig utbedring reduserer risikoen for ytterligere forringelse og kostbare reparasjoner.







TG 0 Terrengforhold

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett. Alder ukjent.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett. Fra 2001.

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

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd en oljetank av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det ligger en nedgravd oljetank på tomta som ikke lenger er i bruk. Tanken er ikke sanert. Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger.

I henhold til forurensningsforskriften § 1-8 skal tanker som permanent tas ut av bruk tømmes og graves opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at oljetanker som ikke er i bruk, blir tømt, rengjort og fylt med sand, grus eller liknende i stedet for å grave dem opp. Med særlige tilfeller menes det at det vil være en ekstraordinær ulempe å fjerne oljetanken, for eksempel at det står et byggverk over den.
Før kommunen kan godkjenne at en oljetank kan bli liggende må utførende dokumentere skriftlig og med bilder at lekkasje/overfylling ikke har forårsaket grunnforurensning, og at det vil være en ekstraordinær ulempe å fjerne oljetanken.
For gjenfylte og oppgravde tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres, slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling blir forhindret.

Det anbefales at tanken saneres/fjernes og at dette dokumenteres. En eldre nedgravd tank innebærer risiko for lekkasje og forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk på balkong i loftetasjen.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonverdier, ifølge radonkart.
Det mangler håndløper på vegg på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på balkong i loftetasjen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Det anbefales å montere håndløper på vegg i trapp til kjeller for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radon er en helsefarlig gass, og det anbefales å gjennomføre måling for å kontrollere om radonkonsentrasjonen i boligen er på et akseptabelt nivå.
Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko dersom verdiene er for høye.

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



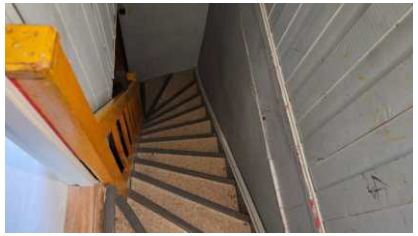


Kontroll av rekkverkshøyde.





Temakart - Radon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

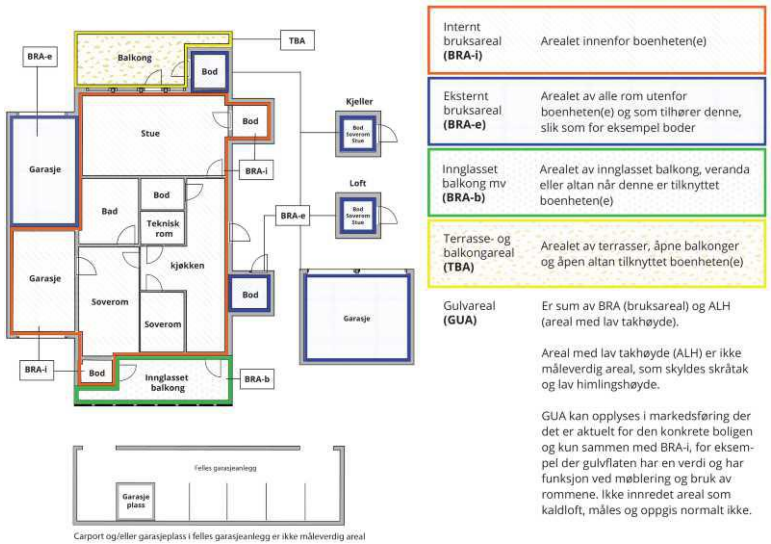
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bekkevollvegen 14 , 9012 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 30
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	46			46	5
Hovedetasje	51			51	37
Kjelleretasje	41			41	
SUM	**138**				**42**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom 1, soverom 2, bad, gang m/trapp, gang		
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang m/trapp, trapperom, entré		
Kjelleretasje	Gang m/trapp, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.07.1949 -korrigert 15.02.1951, mottatt fra kommunen.

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

Hovedetasje:
- Det er bygd ett tilbygg ved inngangsparti. Kott og vindfang er tatt inn i den nye entreen.
- Deler av vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Loftetasje:
- Toalettrom er fjernet og arealet er tatt inn i badet.
- Det er bygd ett tilbygg som inneholder gang.

Kjelleretasje:
- Det er bygd ett tilbygg som inneholder en bod.

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

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

For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.
Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Stig Harald Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	119	30	39	0	453.5 m²	Kommunekart.com	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bekkevollvegen 14	01.01.1953		31.12.2028

Hjemmelshaver

Bolstad Mai Helen, Evensen Stig Harald

Kommentar

Fremlagt festekontrakt inneholder begrensede opplysninger om reguleringsvilkår og øvrige bestemmelser. Det tas derfor forbehold om at festeavgiften kan reguleres i henhold til bestemmelser i tomtefesteloven eller eventuelle tilleggsavtaler. Kjøper oppfordres til å avklare vilkår for regulering og eventuell innløsning med bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv beliggenhet på Tromsøya i et etablert og rolig boligområde. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til både sentrum, skoler, barnehager, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser. Det er kort avstand til lysløype, turområder og øvrige rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir enkel adkomst til sentrumsfunksjoner samtidig som området oppleves skjermet og familievennlig.

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 Byggeområde iht. reguleringsplan for "Alfheimvn.-Røstbkn.-Tromsø radio-Holtvn.-Kirkegårdsv.", plan-ID 0003. Ikrafttredelse 22.08.1961.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 453m².

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

1955/3389-2/97	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
08.08.1955	GJELDER FESTE
1955/4837-2/97	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
27.10.1955	GJELDER FESTE

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for: Vegstøy.

Byggemåte

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

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

Fortettingsområde

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår
1980

Kommentar
Boden ble byggegodkjent 06.08.1980.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikehold bør påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betonggulv på grunn.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.
Isolert dør av tre.

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
Fra Infoland	12.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	11.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	09.10.1953	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.01.1956	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	29.06.2026	Versjon 2: Har endret tilstandsgrad på varmepumpe da det er utført service den 25.6.2026.
3	11.08.2026	Versjon 3: Endret opplysninger om oljetank.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294769**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190866971**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,55 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **377,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 966 kWh**

A ↑ G E

Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ

Detaljering

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

Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 12.05.2026 Evensen, Stig Harald

Bolstad, Mai-Helen
13.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mai Helen Bolstad

Stig Harald Evensen

Boligen

Bekkevollvegen 14
9012 Tromsø

5501-119/30/39/0

- Boligen ble kjøpt 1998
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Feil fall på bad, vann renner ut på gulvet fra under badekaret når det er i bruk.

En del sprukne fliser på baderomsgulv.

Dårlig effekt av varmekabler i gulv.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Vet ikke, utført av forrige eier men usikker på år.

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp med bl.a. flislegging av vegger og gulv. Samt varmekabler gulv. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, utført av forrige eier men usikker på år. Mulig panel og listing ble utført av eier?

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Lekkasje fra veranda til gang.
Midlertidig stoppet med presenning montert med Sikaflex.
Må kontrolleres og utføres permanent.
Er ikke fall på verandagulv, noe som bør tas til vurdering å få etablert.

Videre blir det isdannelse/ istapper på vestsiden.
Dette har også gitt takrennen skader

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Roger Sørensen

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, eller om dette går som ufaglært? Skiftet ytterkledning. Ekstraisolert yttervegger med 5cm Glava pluss asfaltplater, vindsperre og sløyfer/ lekter for lufting bak panel. Musebånd under panel. Montert Moelven liggende panel, levert ferdigmalt og deretter 3 strøk Optimal etter montering. Skiftet vinduer til 3-lags NorDan med da beste u-verdi, utført med utvendig aluminiumsbekledning. Ikke skiftet i kjeller og baderom. Også skiftet verandadør. Nye blikk-beslag rundt om. Solvendte vinduer er med varmedempende glass. Ny Diplomat ytterdør montert. Bygd utvendig trapp.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Stod for riving av gammel kledning selv. Hjelpemann på vindusmontering mm. Malte selv ekstrastrøk på kledning og vindskier mm.

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

• Ja

Kjellervinduer er gamle 1-lags, type "kobla". Noen er med sprukne glass.

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?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde ny platting. 28 mm Møre Royal plank med skjult skruing.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja

Ser saltutslag i kjeller.
Lekkasje i bod som tidligere var kjellerinngang, er sluk i gulv der.

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**

Lekkasje i bod som tidligere var kjellerinngang.
Ser saltutslag i andre kjellerboder.

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?

• **Ja**

Hadde mus i perioden med skifte av kledning.
Fikk de fjernet og har ikke sett tegn til noe etter det ble gjort.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Feller, gift og tetting av åpninger.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Byttet avløpsledning i 2001(?) etter brudd. Utført av Høytrykksvakta.
Har noe "klukking" i avløp nå.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Høytrykksvakta AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsledning. Vannledning inspisert da uten at det ble avdekket behov for tiltak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Høytrykksvakta AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsledning. Vannledning inspisert da uten at det ble avdekket behov for tiltak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Nedgravd oljetank bak huset, vestside .
Ble brukt til fyring fram til tank gikk tom. Tank ikke tømt fullstendig/ renset etter det.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2023

   Firmanavn: Elflod AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader med kabling og alt tilbehør.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Jensen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innhold i sikringsskap. Nye og ombygde kurser kjøkken, stue og kjeller Montert varmekabler i kjøkkengulv. Stikk, termostat og lys kjøkken. Lagt opp ekstra kurs til vaskerom kjeller.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Energikontroll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert Panasonic varmepumpe.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Energikontroll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet innvendig del varmepumpe

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

   Beskrivelse av arbeidet: Diverse stikk og kabling stue og soverom. Vennetjeneste av elektriker.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på år. Diverse stikk, dimmer og kabling yttergang og soverom. Klargjort for varmekabel yttergang: montert termostat. Montert downlights utetrapp, utelys og stikk ute. Vennetjeneste av elektriker.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: LED downlights yttergang, lavvoltsanlegg som i følge selger, Tromsø Elektro, kunne monteres av meg. Disse er motert i kasser med rør mellom. Strøm via stikk.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbygg/ oppløft sov vest og inngangsparti.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Usikker, men framgår av kommunale tegninger. Utført lenge før vi kjøpte

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vertikaldelt bolig fra 50-tallet hvor det ikke er lydisolasjon mellom nr.12 og vår del, nr.14.
Er lytt, spesielt i trappen og på sov vest. Kan merkes til en viss grad også på badet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Uteboden:
Ser antydning til skjevhet i utebod. Takrenner i mindre bra forfatning. Mose på tak. Boddør går tregt.

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

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

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

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

Festetomt.

Installert fiber for internett.
Levert av Globalconnect.
For tiden abo på 1/ 1gb linje.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3389/1955

Nr. 1654 a. ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO 3—53.

Lyngen sorenskriverembede

Til innhefting i panteboka.

Stempel kr. 2.20.-

Grunnseddel.

Undertegnede Emmely Johansen

Tromsø gt 70 født 14-6-97 (Datum og årstall.)

som eier av Hetteveld g.nr. 119 br.nr. 20

i Tromsø herred fester herved bort for en tid av 75

Sykehus år en hustomt benevnt nr 8 a

til Carl Prösch

og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Til utgangspunkt for målingen ble brukt Tomt nr. 8 b vest - lige hjörne.

Ut herfra måltes i öst nordöstlig retning 29,15 , og derfra i sydlig retning 26,4o m. Videre måltes i syd sydvestlig retning 6,8o m og til slutt i vest nordvestlig retning 25,25 m fram til utgangspunktet.

Forövrig framgår tomtens form, störrelse og beliggenhet av kartet.

Tomteareal : 417,9o m^2, gategrunn: 34,oo m^2 = 451,9o m^2

Tromsö, den 21. september 1955.

Kartvitne. Sign. Ingebrigtsen

Sign. Asgr. Larsen

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. 78.- Sytti-åtte Kroner som betales hvert års Juni 1ste, første gang den 30/9-55

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av Noregs Småbruks og Bustadbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for-

utgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarig inngjerdet.

Så lenge lån av Noregs Småbruks og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og
c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Tromsø den 22-7-1955

Som eier: Emmely Johansen

Som fester: Carl Prösch

Vi/jeg bekrefter at Sunnvandmand har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

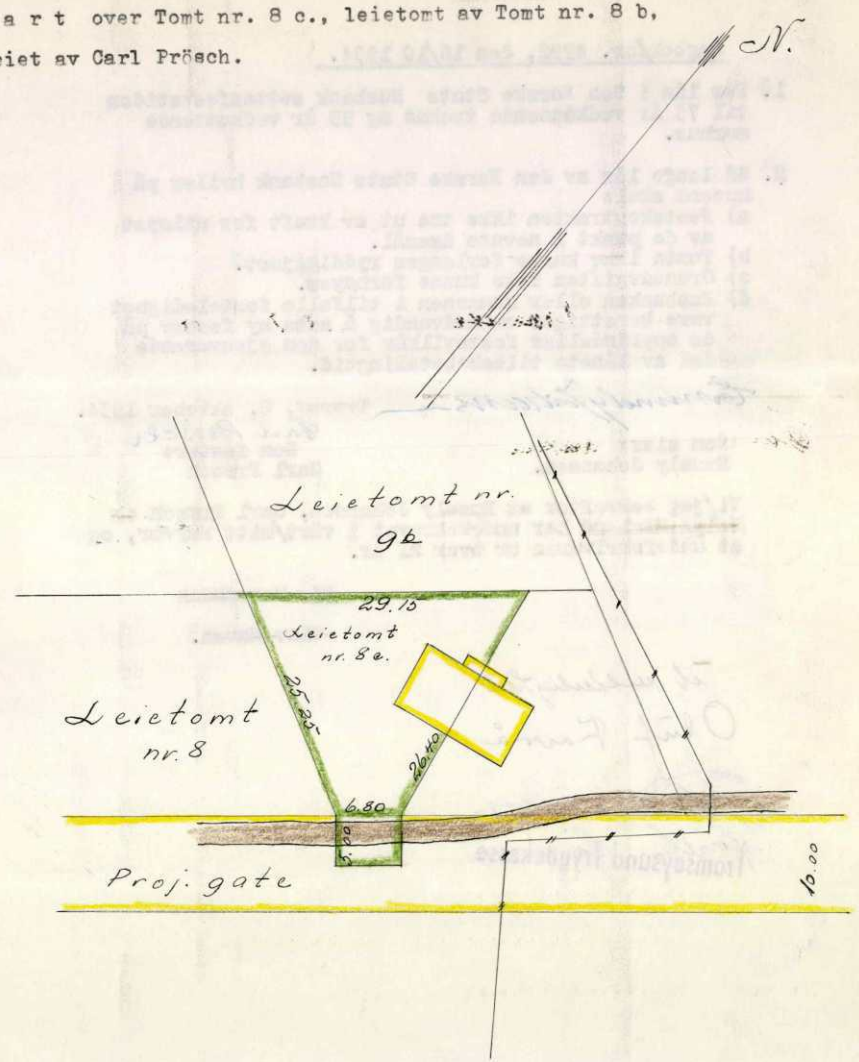
Richard Lundvall

Oddlaug Isaksen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

Grunneieren forbeholder seg rett til å godkjenne den bebyggelse som aktes oppført på tomten, idet meningen er at bebyggelsen av hele området skal sökes gitt det best mulig arkitektoniske helhetsinntrykk.
Det skal være anledning for partene hvert 10. år i festetiden å ta festavgiften opp til revisjon.
I tilfelle partene ikke blir enige om ny ansettelse av festeavgiften, avgjöres denne ved en voldgiftsnevnd av 3 medlemmer, hvorav hver part oppnevner sitt medlem, og byfogden i Tromsö oppnevner det 3. medlem om partene ikke blir enig om oppmann.

K a r t over Tomt nr. 8 c., leietomt av Tomt nr. 8 b,
leiet av Carl Prösch.



Dagbok nr. 4992, den 16/10 1954.

1. For lån i Den Norske Stats Husbank settesfestetiden til 75 år vedkommende trehus og 99 år vedkommende murhus.

2. Så lenge lån av den Norske Stats Husbank hviler på husene skal:
   a) Festekontrakten ikke tre ut av kraft før utløpet av de punkt 1 nevnte åremål.
   b) Tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.
   c) Grunnavgiften ikke kunne forhøyes.
   d) Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget om nødvendig å anta ny fester på de opprindelige festevilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingtid.

Emmely Johansen Tromsø, 8. oktober 1954.
Carl Prösch

Som eier: Emmely Johansen.
Som fester: Carl Prøsch

Vi/jeg bekrefter at Emmely Johansen, Carl Prøsch ~~og Helge Høyland~~ har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

~~Bj. Hermansen~~
~~Olav Hauan.~~

Til underlighet:
Olaf Farrå
Tromsøysund Trygdekasse

Carl Prösch.

Ferdigattest.

B01iE
119/30 Byggesak F-f

Det attesteres herved at Deres nybygg — ~~ominnredning~~ — på

~~matr~~ nr. 8 c til Bekkevold 119 - 30 ~~gate~~

er ferdig og kan tas i bruk.

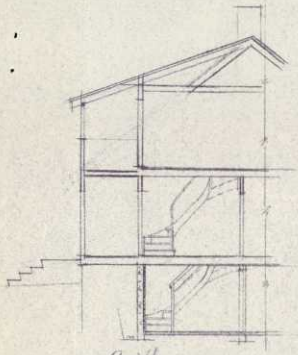
Tromsø bygningssjef, Tromsø 2/1 19 56.

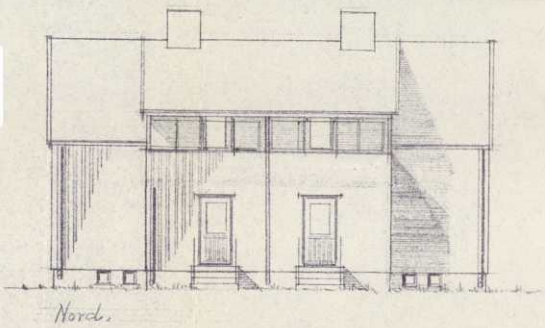
Odd Andresen
Kontrollör.

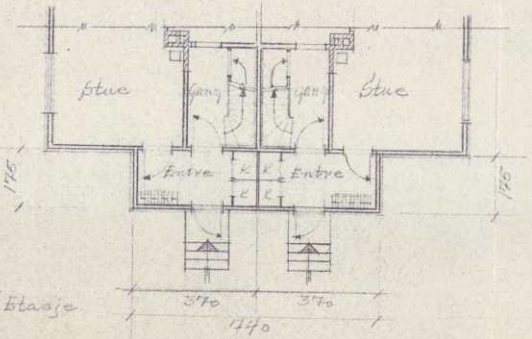
Följende arbeider er utfört
av det som gjenstod.

Ytre kjellernedgang
Matboden innredet.
Utv. maling.

B01iH
119/30 Byggesak P-t



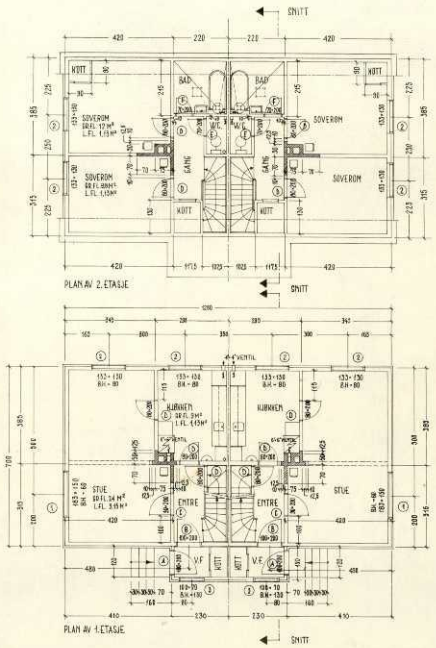


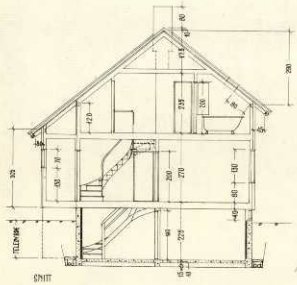


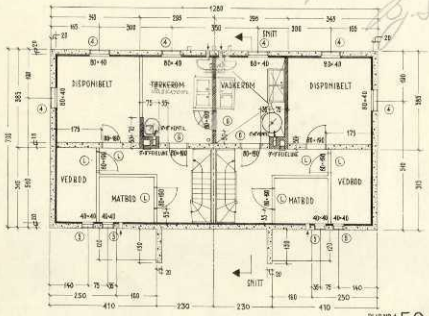
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Jnr. 13/6 8140 2534
Statens arkitektkontor
for Nordlige Nordland og Ser-Troms
Narvik 2/1 19 53
Pr. Stuli

Rettet 16.6.1952

Forandring av inngangsparsial
på EnD type 501 for
Hr Carl Prösch
Tromsö Mål 1:100
Eilif Dahl ark. m.n.a.l. Narvik
Tegnet 28-1 52
Tegn. nr. 696







Byggherre: Karl Brochs
Sted: Tromsø Tomt:
Bistandsadvokatens stempel:

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

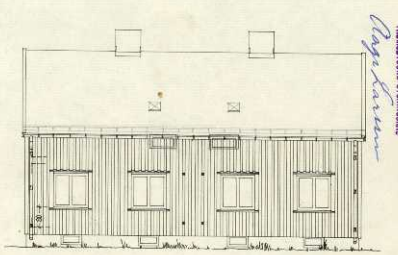
Sted: Navn:
Dato: Navn:

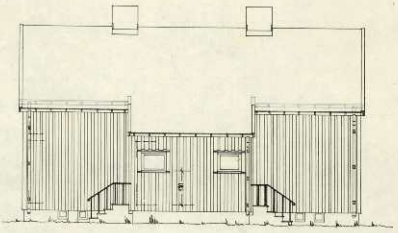
Godkjennes
for lånetakst til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Vises til brev av
Jnr. B/H HHB 2534
Statens direktoratstilsyn
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 24/7 19 53

Bj. Stokli

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MIN UTEN PUSS.
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIS KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

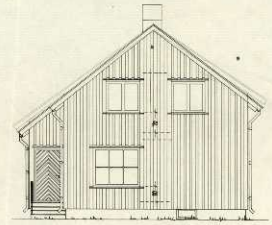
BLADNR.1 501
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.
K-1

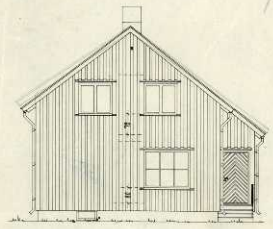




Godkjent på befaring
Dato 6/10 1950
Husbanken
Distriktskontoret
Tromsø

Søknaden og tegningene må ikke endres uten godkjenning fra Husbanken





Byggherre: Karl Brochs
Sted: Tromsø Tomt:
Bistandsadvokatens stempel:

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

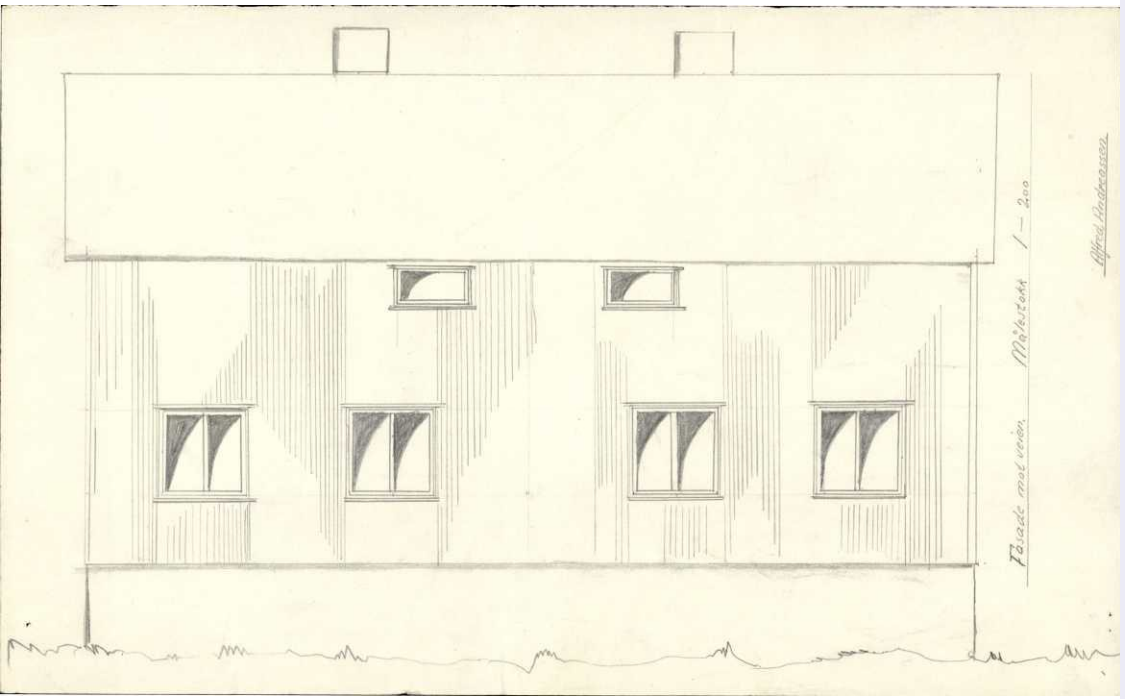
Sted: Navn:
Dato: Navn:

Godkjennes
for lånetakst til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Vises til brev av
Jnr. B/H HHB 2534
Statens direktoratstilsyn
for Nordlige Nordland og Sør-Troms
Narvik 24/7 19 53

Bj. Stokli

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVERKANT GULV TIL OVERKANT GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

BLADNR.2 501
FASADER, MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER.
BOLIGDIREKTORATET.
OSLO, 1. JULI 1949.
K-2



den 3. september

1959/5o3/68.
AaL/ov.

B 0 1 i M
Gravida
119/30 Byggesak V-v

Herr Carl Prøsch,
Bekkevollvegen 14,
9ooo Tromsø.

Vedr. Bekkevollvegen 14 - utskifting av vindu.

Deres søknad av 25/5 - 1968 til bygningsrådet.

Søknaden gjelder utskifting av ét 3-remsvindu i 1. etasje i gavlvegg mot vest, idet det ønskes innsatt et termopanvindu.

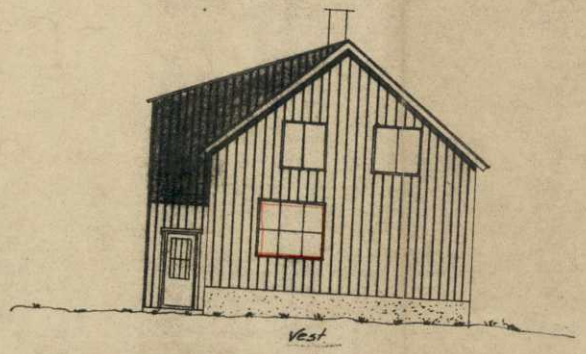
Endringen antas å være ubetenkelig, og herved meddeles at søknaden innvilges. - Saka behandles uten å forelegges samlet bygningsråd.

./. Den ene av tegningene returneres vedlagt.

Aage Larssen

TROMSØ BYGNINGSKONTOR
Inn.: 10 05 68
Mott.: 28 5

B 0 1 i N
119/30 Byggesak P-t



Tromsø, den 2/3 -1966
E.7.

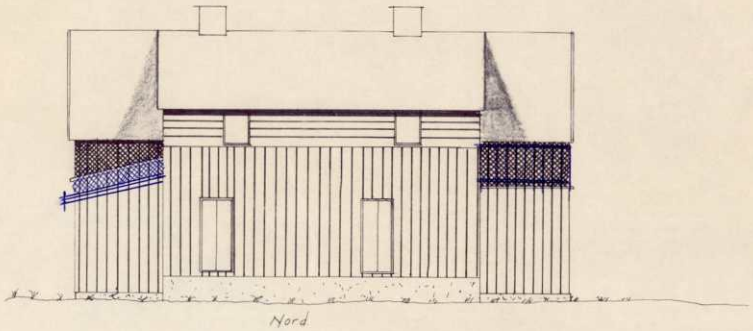
Carl Frisch
Bakkevoll. 14

A.

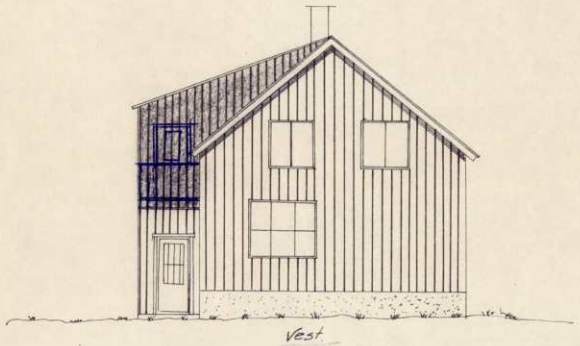
Godtatt
Den 20/4 1966

BYGNINGSSJEFEN
TROMSØ

B 0 1 i Q
119/30 Byggesak P-t



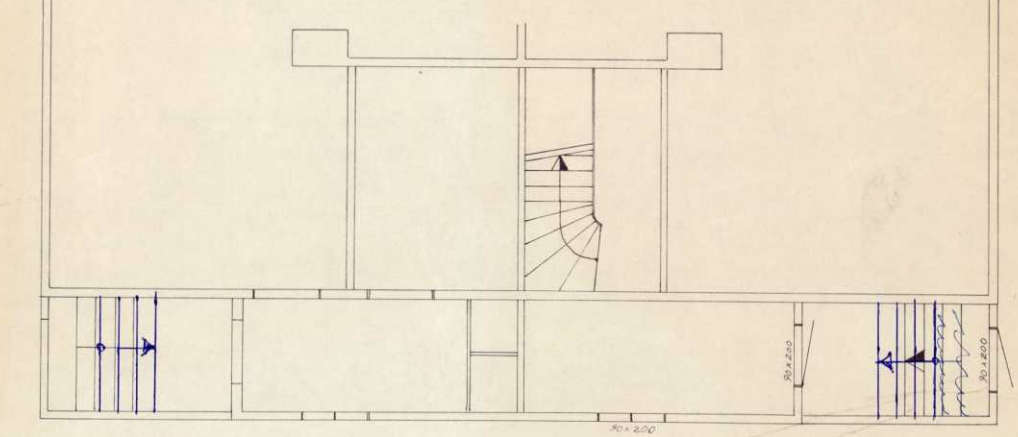
Tromsø, den 9-3-66
E.7



Vest

Tromsø, den 21/3 - 1966

E.J.



Plan

Tromsø den 21-3 1966

MÅL 1:50

E.J.

CARL PRØSCH
Bekkevollvegen 14
9000 Tromsø.

9000 Tromsø 25. juni 1980.

BYGNINGSSJEFEN
02847 25 6 80
TROMSØ

Herr Bygningsjefen i Tromsø
Tromsø.

Det er nu 26 år siden jeg flyttet inn i en vertikaltdelt 2 manns bolig på Bekkevoll. I årenes løp har det samlet seg en god del redskaper av div. slag og resultatet er blitt et problem for meg hvor jeg skal ~~xxxxxxxxxx~~ gjøre av tingene.

Noen garasje, som de fleste huseiere har, har jeg ikke. I steden blir det til at redskapene blir stående ute som ikke er så bra og lite tilfredsstillende for omgivelsene.

Under disse forhold er en liten redskapsbod den eneste løsningen for meg.

I den anledning tillater jeg meg søke om tillatelse å bygge en liten redskapsbod i størrelsesorden:

3 m. land, 2.5 m. bred og 2 m. høyt.

Boden tenker jeg å plassere på oversiden av huset i nordøstre hjørnet av tomten. Til Deres orientering av tomten og bodens plassering på denne viser jeg til vedlagte skisse hvordan huset er plassert på tomten.

Mine planer er å få boden oppført snarest mulig og Deres tillatelse imøtesees derfor så snart som mulig.

Med hilsen

Carl Prøsch
Carl Prøsch

B01ii
119/30 Byggesak S/V

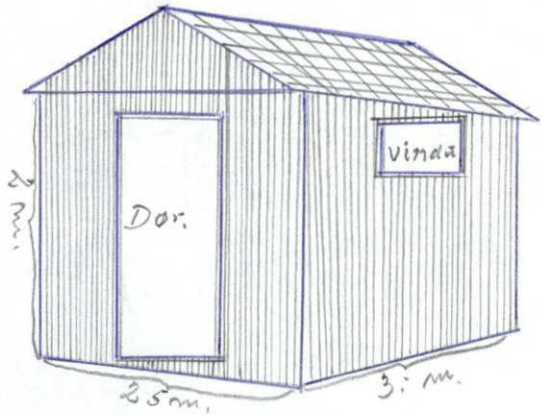
Sak: 456/80
Godtatt med følgende vilkår:
Den 6/8 1980 Avstand til nabogrense godkjennes i medhold av bestemmelsene om dispensasjon.
Bygningssjefen i Tromsø
for

Vedlegg.

Tegning over redskapsbod somtenkes oppført når byggetillatelse foreligger fra Bygningssjefen.

Tromsø 11. juli 1980
Carl Prøsch

Sak: 456/80
Godtatt m/vilkår
Den 6/8 1980
Bygningssjefen i Tromsø
for



B01iJ
119/30 Byggesak P-t

Avskrift av Vedk. dagbok nr. 1955

Lyngen sorenskriverembede

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

4837

Overenskomst.

om samvirke vedkommende en vertikalt delt to-mannsbolig

på eiendommene/festetomtene: Bekkevoll
av g.nr. 119 br. nr. 30 i Tromsöysund

I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.

II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger.
Huset plasseres/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjøte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomta fester.

III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike.
Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til fullverdi innen 2 år. Gjennoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge partens gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritetet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Tromsö den 24. oktober 1955.

Ruda Lundvoll — Carl Risen

Edna Bjönstad — Edna [illegible]

Til vitterlighet:

GEODATA

Matrikkelrapport
Festegrunn 5501-119/30/39

Matrikkelrapport for Festegrunn 5501-119/30/39

Bruksnavn	BEKKEVOLD NR. 8C	Beregnet areal	453.5
Etablert dato	08.08.1955	Historisk oppgitt areal	452.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
STIG HARALD EVENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
MAI HELEN BOLSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
MARIANNE BEKKEVOLL JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KIRSTI EMMELY HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	25.11.2020	02.12.2020	16/1008	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	28.06.2013	14.11.2014	12/7152	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	28.06.2013	14.11.2014	12/7152	
OP - Oppmålingsforretning	28.06.2013	26.11.2014	12/7152	
OP - Oppmålingsforretning	28.06.2013	02.12.2014	12/7152	
EF - Etablering av feste	08.08.1955		M021004	

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
☑	☐	☐	☐	☐		453.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190857352	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190866971	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 190857352: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	12.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	12.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		08.06.2001

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	12.0	12.0	0.0

Bygning 190866971: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	126.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	126.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1955	28.06.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	126.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	46.0	0.0	46.0	0.0
H02	0	42.0	0.0	42.0	0.0
K01	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Bekkevollvegen	14	9012 TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 11.5.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 30 / 39 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0003	Alfheimvn.-Røstbkn.-Tromsø radio-Holtvn.-Kirkegårdsv.	Eldre reguleringsplan	22.08.1961	B	Byggeområde
0003	Alfheimvn.-Røstbkn.-Tromsø radio-Holtvn.-Kirkegårdsv.	Eldre reguleringsplan	22.08.1961	GATE	Gate m/fortau

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_17	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?
NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 11.5.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

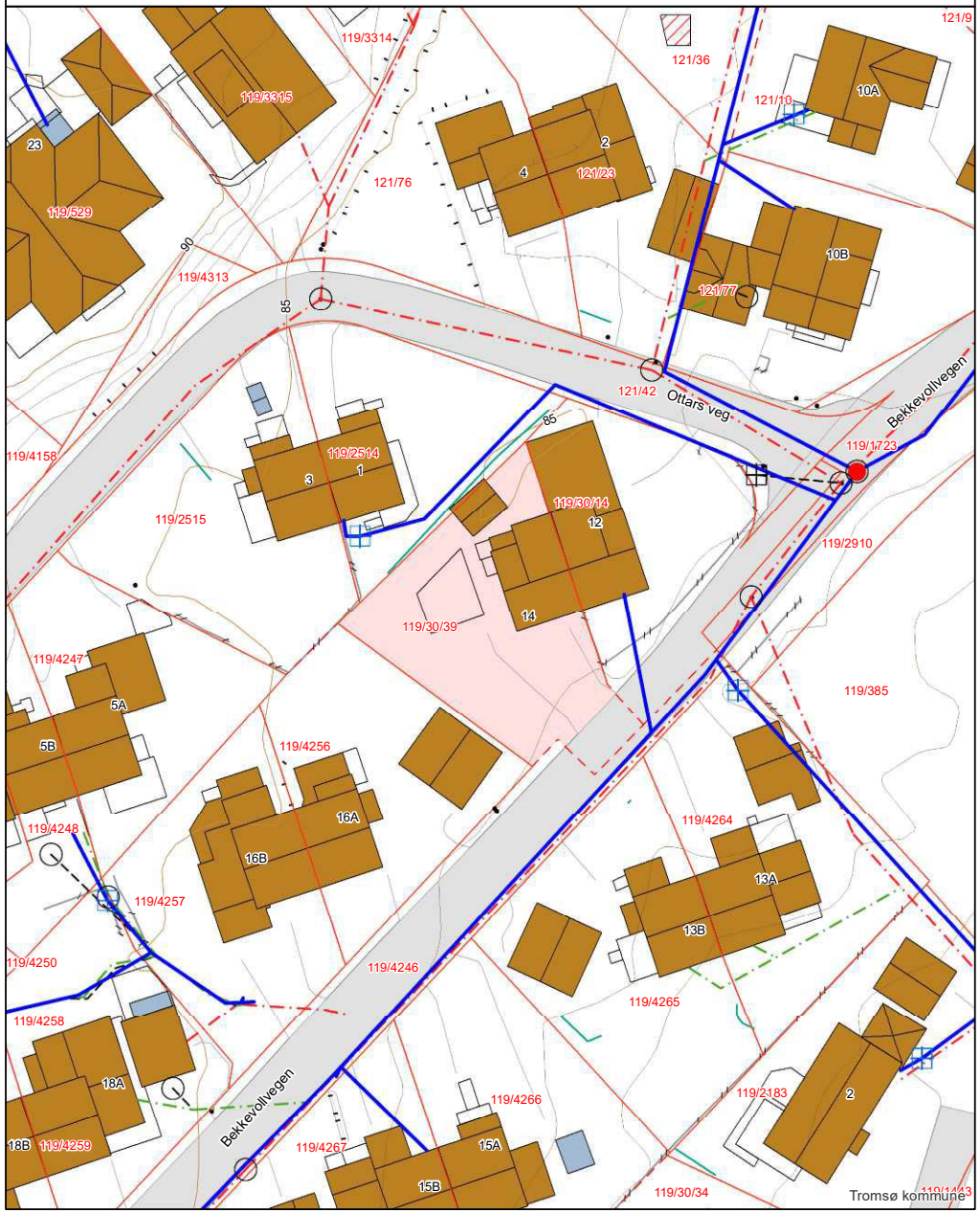
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

Målestokk: 1:500
Areal: 453 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Grunnkart

Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

Målestokk: 1:500
Areal: 453 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

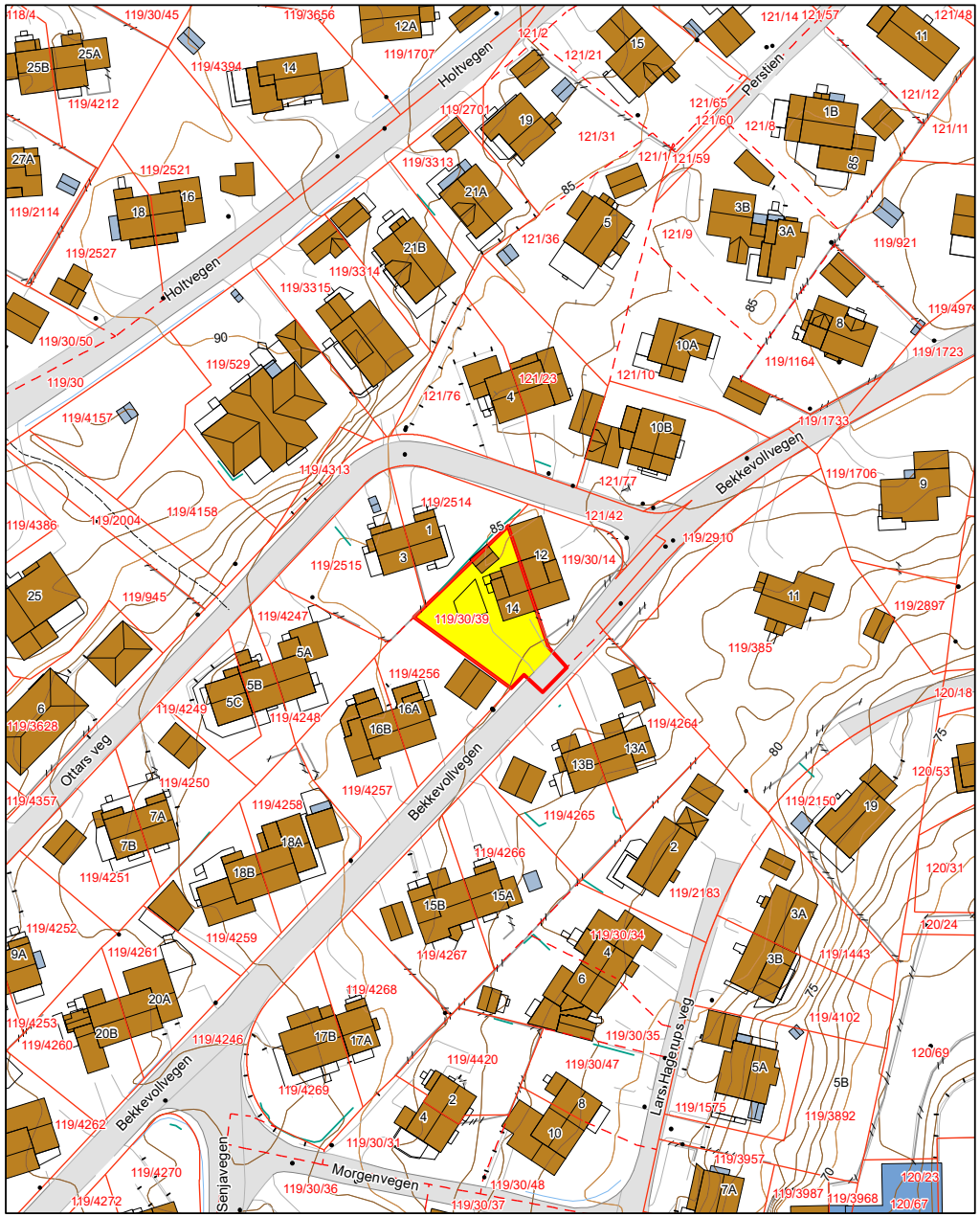
Oversiktskart

Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 453 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

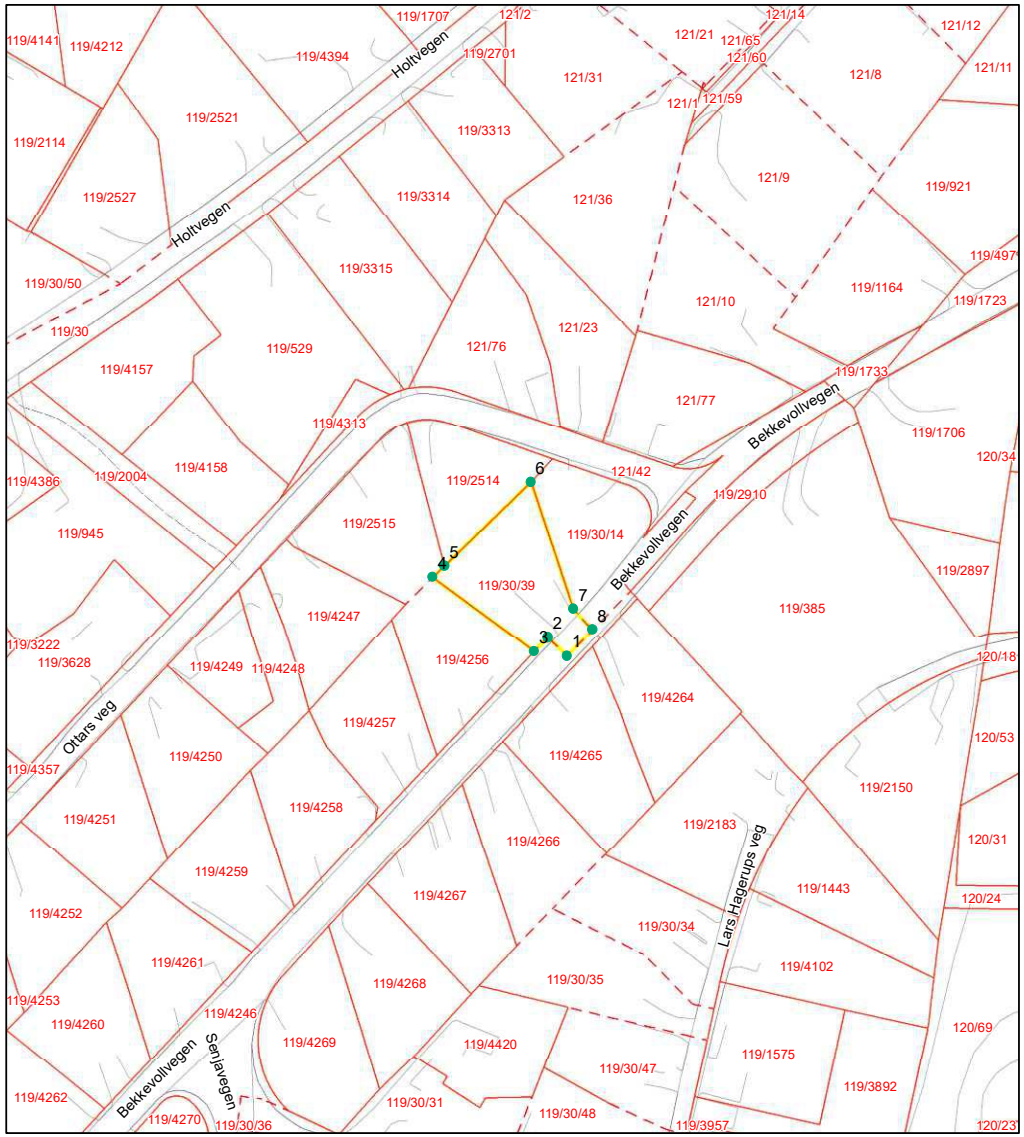
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 453 m² Dato: 2026-05-11

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7731781.29	652494.64	Ikke spesifisert	4.99	Umerket		Annet	50	0
2	7731784.72	652491.01	Ikke spesifisert	3.64	Umerket		Annet	50	0
3	7731782.07	652488.52	Ikke spesifisert	23.61	Umerket		Beregnet	10	0
4	7731795.95	652469.42	Ikke spesifisert	3.07	Umerket		Beregnet	10	0
5	7731798.1	652471.61	Ikke spesifisert	22.55	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7731813.74	652487.86	Jord	25.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	7731790.04	652495.88	Jord	5.27	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7731786.13	652499.42	Ikke spesifisert	6.8	Umerket		Annet	50	0

side: 1

Kommuneplan

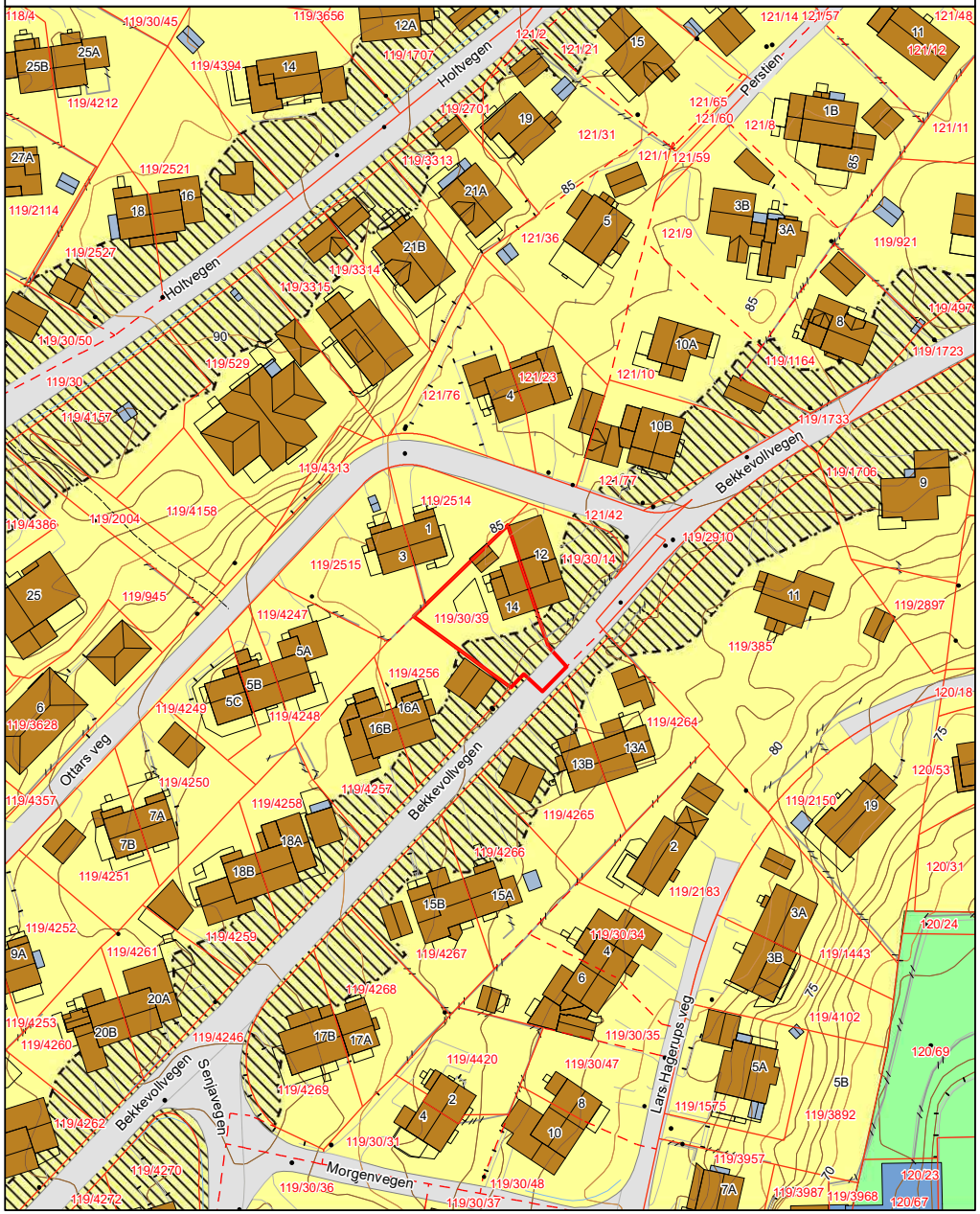
Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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

Pågående regulering

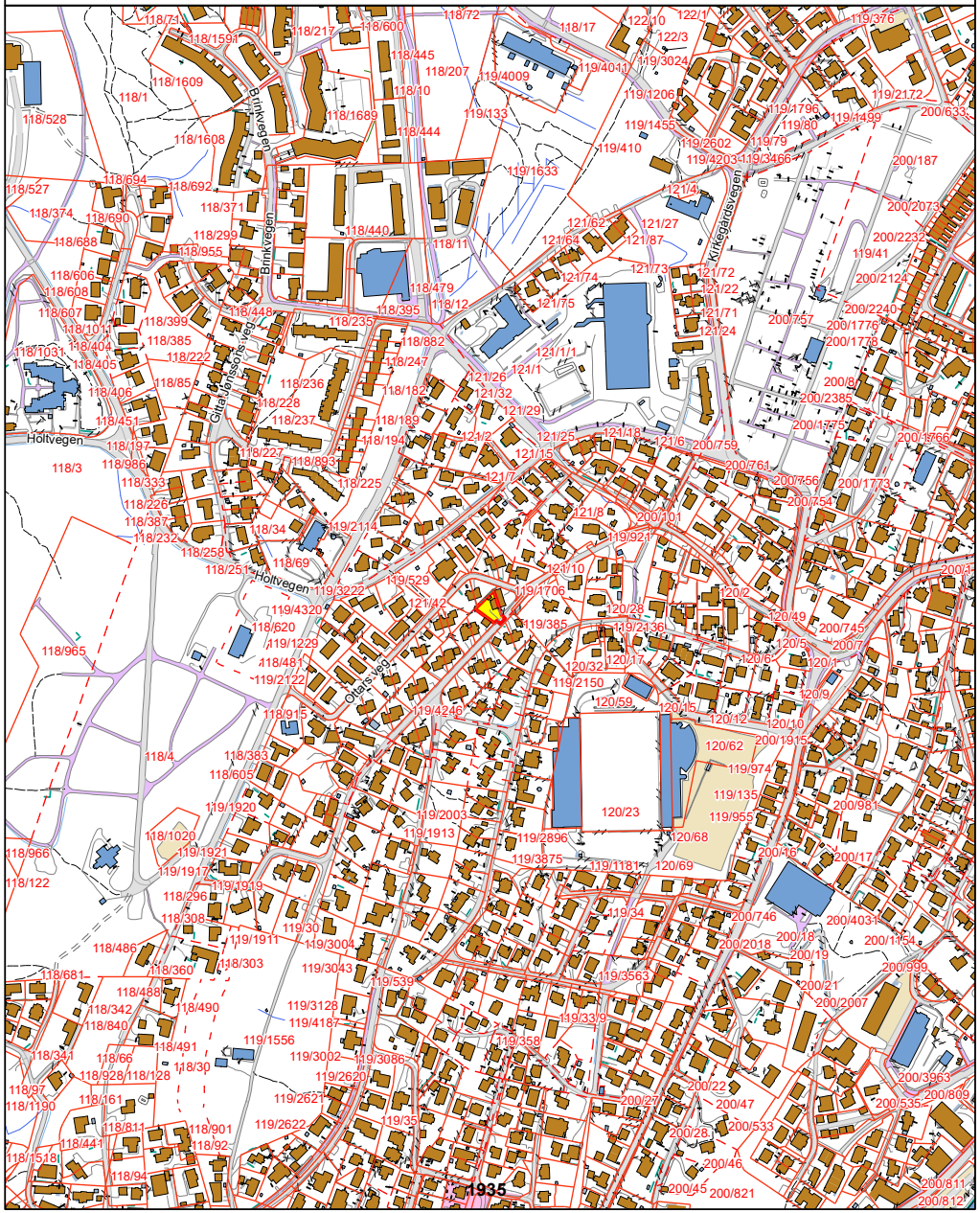
Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



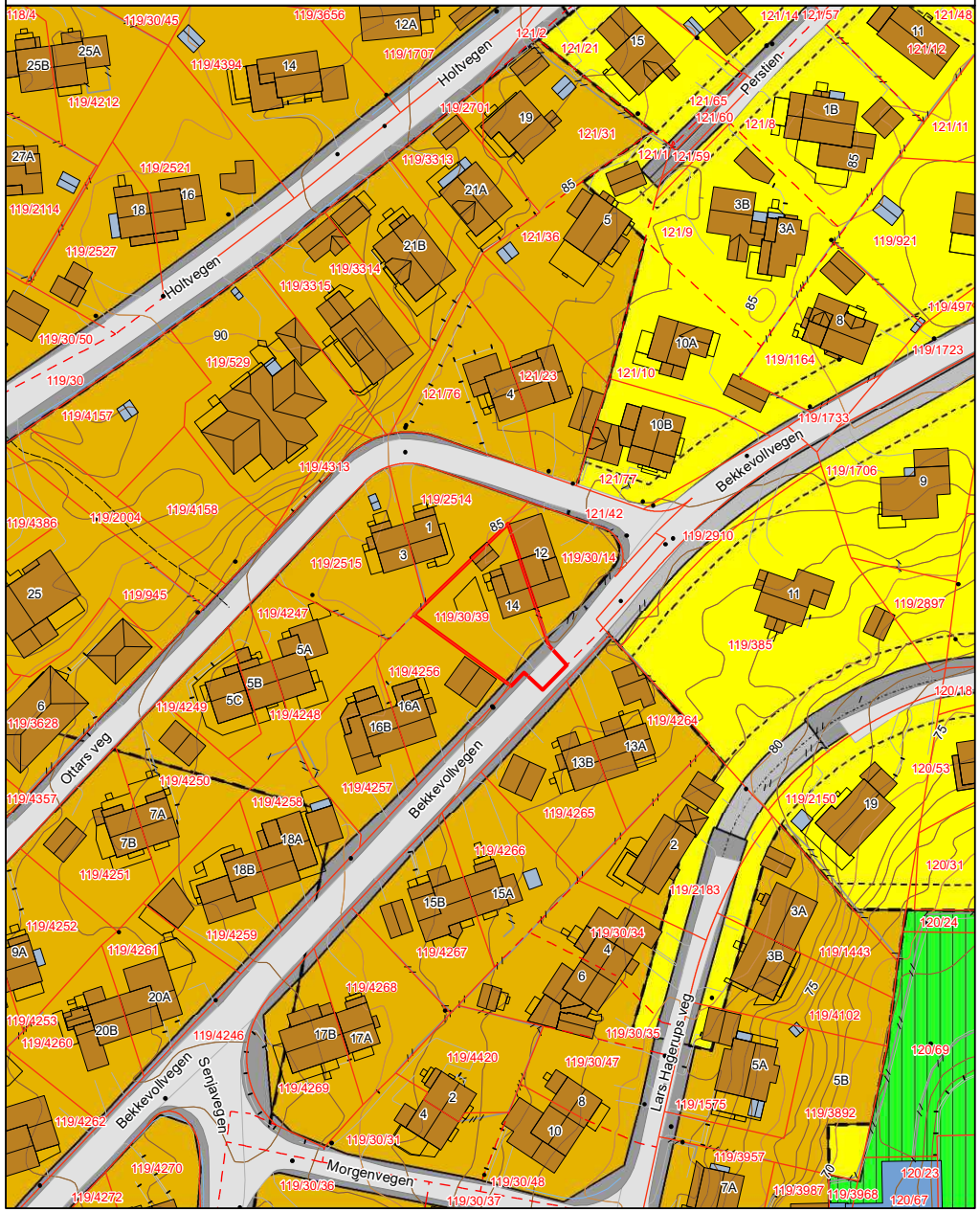
Reguleringsplan

Adresse: Bekkevollvegen 14, 9012 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/30/39/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0003
Ikrafttredelsesdato: 22.8.1961
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-11

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

Idrettsanlegg

MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

VeggrøftÅpen

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

Formålgrense

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Felles avkjørsel

B 12 0003 2 sider

BEKKEVOLDOMRÅDET.

(Alfheimvegen, Røstbakken, Tromsø Radio, Holtvegen).

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

§ 2. Våningshus skal plasseres minst 6,0 m. fra regulert gatelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter husenes plassering.

§ 3. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomtedeling av kvartalet og for kvartaler som hører naturlig sammen med det.

§ 4. Ingen tomt må bebygges med mere enn ⅓ av arealet innenfor den regulerte byggelinje (6,0 m. fra gatelinjen). Gesimshøyden må ikke være over 7,0 m. og mønehøyden ikke over 9,0 m. målt fra ferdig planert terreng. For en-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4,0 m.
Ved anmeldelse til bygningsrådet skal det innsendes situasjonskart i m. 1 : 500. Foruten husets plassering skal også vises garasjer selv om disse ikke blir bygget samtidig med våningshuset. Videre skal vises adkomstveger, plassering av tørkestativer og beplantninger.

§ 5. Uthusenes størrelse må ikke overstige 40,0 m². Garasjer bør så vidt mulig bygges i sammenheng med våningshuset og plasseres minst 6,0 m. fra veg. Det skal regnes med plass for 1 bil pr. leilighet.

§ 6. Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 7. Butikker, lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 8. Bygningenes takvinkel og farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,0 m. høye.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

§ 11. Parsellselgere er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 12. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 1, 4, 5 og 9 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Tromsø.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet,
22. august 1961

Regulering av Johnsgårdsgt nr 13

REGULERINGSPLAN

V e d t e k t e r :

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig som vist på regu-
leringskartet.

§ 2. Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som tillate:
innredet i de enkelte hus, under hensyn til beliggenheten,
tomtenes og husenes störrelse m.v..

§ 3. Ved sammenföying av 2 eller flere tomter kan bygningsrådet
tillate oppfört boligblokker i 3 etasjer.

§ 4. I tillegg til disse vedtekter gjelder også bygningsvedtek-
tene for Tromsö stadfestet av departementet den 18.april 1934

----o----

Stadfestet av Kommunal- og arbeids-
departementet den 9. januar 1951.
---o---

BEKKEVOLLVEGEN 14

Nabolaget Alfheimsmyra/Elverhøy - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ottars veg Linje 70	**0 min** 0 km
Tromsø lufthavn Langnes	**8 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	**12 min** 0.9 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 104 elever, 9 klasser	**18 min** 1.4 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 340 elever, 34 klasser	**18 min** 1.5 km
Fagereng skole (1-7 kl.) 325 elever, 20 klasser	**21 min** 1.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**5 min** 0.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**4 min** 0.3 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**16 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellet P-hus, Tromsø	**15 min**
Alti Nerstranda	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

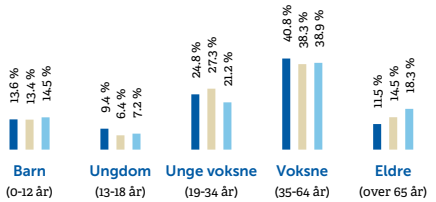
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alfheimsmyra/Elverhøy	1 671	756
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Domkirkens barnehage (1-5 år) 32 barn	**5 min** 0.4 km
Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	**8 min** 0.6 km
Bymyra barnehage (1-6 år) 91 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Elverhøy	**7 min**
Coop Extra Grønnegata	**14 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

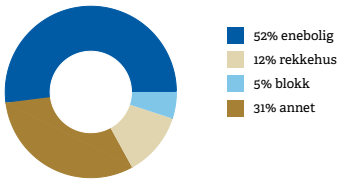
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Bekkevoll nærmiljøanlegg basketb... Ballspill	**5 min** 0.4 km
Sommerlyst skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.4 km
Feel24 Strandgata	**17 min**
SATS Tromsø	**16 min**

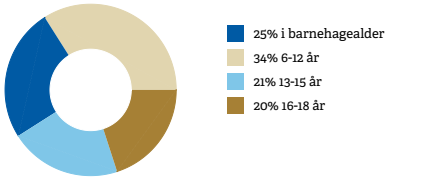
BOLIGMASSE



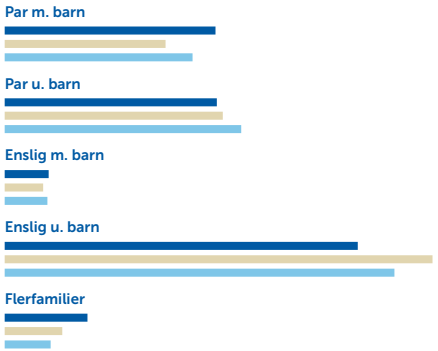
VARER/TJENESTER

Torgcenteret	**15 min**
Apotek 1 Renen	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



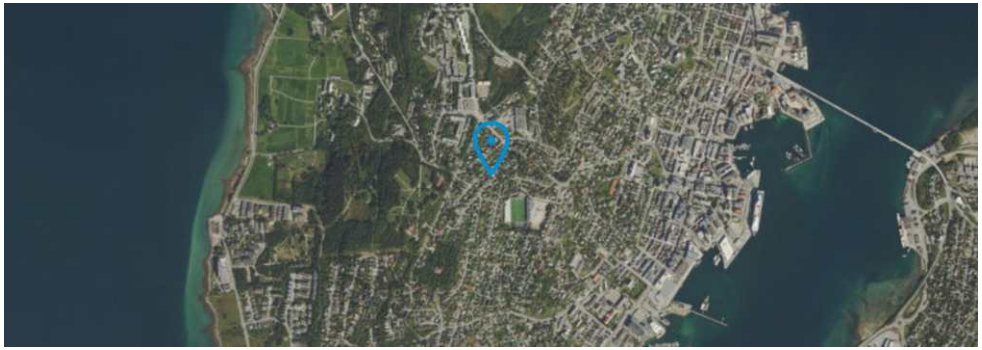
FAMILIESAMMENSETNING

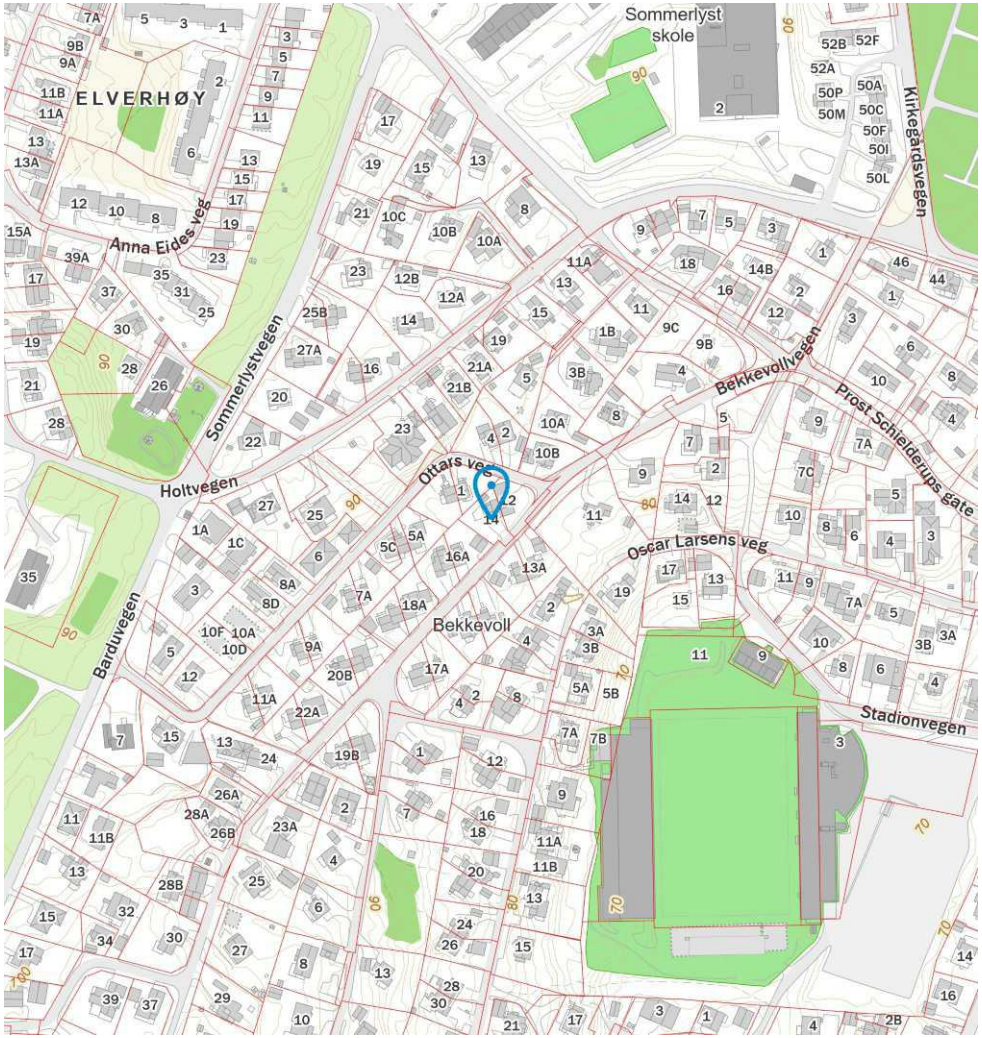


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260021 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Bekkevollvegen 14, 9012 Tromsø.
Gnr. 119, Bnr. 30, Fnr. 39, 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: 18260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no