

Velkommen til

Winston Churchills veg 8, 9014 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Winston Churchills veg 8
9014 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 300 000,-
Omkostninger	kr	183 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 483 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA/BRA-i	252 / 232 m²
Soverom	2

Energimerke E

Velkommen til Winston Churchills Veg 8 - En innholdsrik enebolig med en stor, skjermet tomt og spennende muligheter i et etablert og rolig nabolag!

Eiendommen ligger fint til i et rolig og barnevennlig område i Nedre Sjømannsbyen/Soleng, med en stor eiertomt på ca. 1249 m². Her bor du med nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager og Jekta Storsenter. Boligen er innholdsrik og går over to plan, med flere stuer, to kjøkken og gode lagringsmuligheter i flere boder. Hovedetasjens kjøkken har en praktisk utforming med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp. To vedovner, en i hver stue, gir god varme og atmosfære på kalde dager. Fra hovedetasjen er det utgang til to store terrasser som gir rikelig med plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. I sokkeletasjen er det to integrerte garasjer og en utebod, noe som gir godt med plass til biler og oppbevaring. Tomten er pent opparbeidet med plen og prydbusker, og ligger på et skrående terreng som gir en fin ramme rundt huset. Eiendommen er av eldre dato og har et betydelig oppgraderings- og moderniseringsbehov, noe som også inkluderer at bruken av flere rom avviker fra godkjente tegninger. Dette gir en kjøper en flott mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov, og skape sitt eget drømmehjem.

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
Winston Churchills veg 8, 9014 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 83, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 300 000,-
Omkostninger	kr	183 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 483 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 500 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 182 500,-

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

Sum omkostninger kr 183 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 960,- pr. år 2026

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 232 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 252 m²
TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig m/leilighet
Hovedetasje BRA-i: 107 m²
Sokkeletasje BRA-i: 145 m²

Garasje:
BRA-e: 20 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har to integrerte garasjer og parkering på egen tomt. Det er ikke installert EL-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 248 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. På grunn av eldre målebrev fra 1966 kan ikke kjøper legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Det anbefales en oppmåling av tomten slik at tomtestørrelsen blir matrikkelført. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøpe

Eiet tomt som ligger i et skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset og betonglagt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår og 1989. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Det er grunnmursplast med klemlist.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytterveggger er av betongstein. Fundamentering er en støpt betongsåle på grunn.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur er av betongstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i ett skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset og betonglagt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Vannrør og avløpsrør er av ukjent type.

Byggeår
1967 og påbygget i 1993 i følge kommunen. Garasjen har byggeår 1971 i følge kommunen.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedetasje
BRA-i 107 m²: Stue, kjøkken, vaskerom, soverom 1, bod, gang, tv-stue, gang 2, vindfang, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3.

Sokkeletasje
BRA-i 125 m²: Kjøkken, badstue, bad, toalettrom, vaskerom, gang 1, bod, garasje 1, soverom, stue, gang 2, hobbyrom.
BRA-e 20 m²: Garasje 2, utebod.

Terrasser og plattinger på til sammen 71 m².

I romfordelingstabellen for sokkeletasje er garasje 1 oppført under internt bruksareal (BRA-i), noe som er uvanlig da garasjer normalt regnes som eksternt bruksareal (BRA-e). Det er også mindre avvik mellom oppgitte arealer for utendørsarealer (TBA) i rapportens beskrivelse og den korresponderende arealtabellen.

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.

Hovedetasje:
- Vindfang og matbod er nå vaskerom og bod
- Sykkel, brensel og klær er nå soverom (søknadspliktig tiltak)
- Vaskerom er nå bod
- Dør fra kjøkken til gang (tidligere vaskerom) er fjernet
- Dør mellom gang og soverom er fjernet

Sokkeletasje:
- Sokkeletasjen er innredet med leilighet og garasje (søknadspliktig tiltak)

Fasade:
- To ytterdører er fjernet (søknadspliktig tiltak)
- Det er laget to store verandaer med utgang fra stue (søknadspliktig tiltak)
- Vindu i tidligere soveorm (nå del av stue) er erstattet med verandadør (søknadspliktig tiltak)

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.07.1967. Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger. I hovedetasjen er tidligere sykkelrom og brenselrom slått sammen og innredet til soverom. Videre er matbod og vindfang omgjort til vaskerom og bod, tidligere inngangsdør er fjernet, vaskerom er omgjort til gang, og en klesbod er innlemmet i gangarealet. Endring av tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Sokkeletasjen består av en leilighet og med to garasjer. Leiligheten fremstår som en egen boenhet. Utgravingen og endringen er gjort

uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

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

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet er organisert som en galleykjøkken med innredning av laminerte skrog og laminerte profilerte fronter. Benkeplate er av heltre med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, sokkeletasje:
Kjøkkenet i sokkeletasjen har innredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Frittstående hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hovedetasje:
Badet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i himling. Støpejernssluk og vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med nedsenket servant med ett-greps blandebatteri og badekar. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom, hovedetasje:
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Gulv med belegg, tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Vaskerom, hovedetasje:
Vaskerommet har våtromstapet på vegger og himlingsplater i himling. Gulvet har vinylbelegg. Utslagsvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad, sokkeletasje:
Badet i sokkeletasjen har fliser på gulv med gulvvarme, fliser og våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling. Plastsluk og membran som tettesjikt. Innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Dusjhode montert på vegg med dusjforheng. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom, sokkeletasje:
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Trepanel på vegger og i himling. Gulv med belegg.

Vaskerom, sokkeletasje:
Vaskerommet i sokkeletasjen har malt betong på gulv, trepanel på vegger og malte plater i himling. Plastsluk og malt betong som tettesjikt. Utslagsvask med to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Badstue, sokkeletasje:
Badstuen er innredet med panel på vegg og i tak og betonggulv. Sittebenker i tre. Det er trukket frem kabel for strøm.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, belegg, fliser og betong.
Vegger: Tapet, strie, trepanel, malte plater og betong.
Himling: Himlingsplater og trepanel.

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

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av murstein fra byggeår, som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte lukkede vedovner av ukjent alder. Sotluke er montert i gang i sokkeletasjen.

Innvendige dører:
Innvendige dører er finerdører, dører med glass, malte profilerte dører, skyvedør og heltre furudører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Hovedstoppekran er plassert på toalettrom i sokkeletasjen.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og soil. Stakepunkt er ved arbeidsbenk i bod i sokkeletasjen.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en Oso på ca. 300 liter fra 1981, plassert på vaskerom i sokkeletasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automat- og patronsikringer og måler er plassert i vindfang i hovedetasjen. El-skap med automatsikringer og måler er plassert i bod i sokkeletasjen. El-installasjonen er fra forskjellige tidsperioder. Det anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover det som fremkommer av tilstandsrapporten.

Lagring:
Hovedetasje: Bod (tidligere matbod). Sokkeletasje: Bod, redskapsrom, Garasje 1 (støpt betonggulv mot grunn, vegger av betongstein pusset på innside, leddport), Garasje 2 (støpt betonggulv mot grunn, vegger av betongstein pusset på innside, vippeport) og utebod.

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:

- Innvendig - Gulv mot grunn - gang: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Avviket er vurdert mot standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng. Høy luftfuktighet kan over tid påvirke materialer og konstruksjoner negativt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det mangler klemlist over grunnmursplasten. Det ble ved befaring registrert forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i sålen og grunnmurer mot terreng er normalt på eldre boliger. Innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en risikokonstruksjon. Drenssvikt er forventbart når dreneringen nærmer seg 40 år.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Våtrom hovedetasje - Vaskerom - Overflater gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

- Våtrom hovedetasje - Bad - 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. Det er registrert blæredannelser og ujevnheter i gulvbelegget, stedvis oppbulket, noe som kan tyde på redusert vedheft mot underlaget eller påvirkning fra fukt. Det mangler vannlås på servant. Det er rust på sluk. Det er knirk i gulvet. Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran.

- Våtrom sokkeletasje - Bad - 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. Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet. Det er rust på skruer i klemring. Fall mot sluk er mindre enn kravene. Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran.

- Spesialrom sokkeletasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering. Belegg på gulv er løs.

- Våtrom sokkeletasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler

tilluftsventilering. Våtrommet har ventil i vegg til nærliggende bod. Det er uegnede materialer i våtsoner på vegger. Det er ingen vannlås i sluken. Avløpsrør er tapet, noe som kan indikere lekkasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er registrert spredte råteskader og malingsavflassing på vindskibord.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenne mot vest har nedbøy. Det mangler bue på pipebeslaget. Det mangler endelokk på takrenne ved terrasse.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt malingsavflassing på utvendig kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Fluenetting i ventil er rustet og delvis ødelagt. Det mangler isolasjon rundt ventilasjonsrør.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert fuktmerker og malingsavflassing på innvendige karmer på enkelte vinduer. Ett vindu har råteskade i karm. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, noe som fører til lettere vannoppsug. Håndtak på ett vindu er tregt ved åpning/lukking. Noen isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Utvendig - Dører: Det er registrert malingsavflassing på dobbelfløyet terrassedør. Håndtak på terrassedør i stue er tregt ved åpning/lukking. Terrassedør i sokkeletasje tar i terskel ved åpning/lukking. Dobbelfløyet boddør lar seg ikke lukke helt igjen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, og konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader. Terrassebord på terrasser og platt er værslitt. Håndlister på rekkverk er værslitt. Rekkverk på terrasse ved tv-stue er løst.

- Utvendig - Betongplatt mot øst: Det er registrert sprekk i betongplatten.

- Utvendig - Utvendige trapper: Betongtrapp ved repos har skader i betongen med avskalling og eksponert armering. Armeringen er rustangrepet, og det er registrert rustutslag, oppsprekking og lokale betongavskallinger. Det er også registrert vegetasjon i åpninger og fuger.

- Utvendig - Garasje 1: Det er registrert en sprekk i betonggulvet.

- Innvendig - Overflater: Stedvis knirk i gulv i gang i hovedetasjen.

- Innvendig - Etasjeskille, gang hovedetasje: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Avviket er vurdert mot standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på pipe. En teglsteinsflis er løs på pipe i sokkeletasjen. Det er malingsavflassing på pipe i stue i hovedetasjen.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Det mangler en terskellist på dør til bod.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da det mangler en del på kranen.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er bak innforede vegger.

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

- Våtrom hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under utslagsvask.

- Våtrom hovedetasje - Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Spesialrom hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering. Det mangler vannlås på avløpet.

- Kjøkken sokkeletasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er glippe mellom parkett og sokkellist.

- Våtrom sokkeletasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Forhøyede fuktverdier indikerer risiko for fuktskader i konstruksjonen rundt sluket.

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/sikring: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette etter dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Selger har selv ikke bebodd boligen i nyere tid. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det må legges til grunn at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 1: Ufaglært arbeid: Bad i underetasje har hatt lekkasje i overgang vegg/gulv mot vest. I 2021 ble våtromsplater montert på vegg mot vest og nord, og overganger tettet med silikon, som midlertidig tiltak.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Nytt bad ble innredet i 1989. Ufaglært arbeid: Øvrig arbeid utført av ufaglært i 1989. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Sprekk i støttevegg mot nord ved trapp. Sprekkdannelse i fasade murvegg mot nord, mellom hovedhus og tilbygg. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Panel og vindu i stue på yttervegg mot vest ble skiftet i 1987.

Pkt. 6: Råteskader i karm på soverom mot nordvest. Vinduer i stue mot vest bør undersøkes med hensyn til kondens. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 7: Faglært arbeid: To nye garasjer ble bygget innenfor bygningens grunnmur i 1988, samt tilbygg mot vest på slutten av 1980-tallet. Ufaglært arbeid: Øvrig arbeid utført av ufaglært i 1988.

Pkt. 9: Vanninntrengning gjennom mur mot øst i underetasje. Ufaglært arbeid: I 1982 ble det utført ny tetting med grunnmurspapp.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Dreneringsarbeid ble utført i 1982 på murvegg i underetasje mot øst og sør.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Vedovn i underetasje ble installert i 1989. Ufaglært arbeid: Øvrig arbeid utført av ufaglært i 1989.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk arbeid i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken i hovedetasje ble utført i 2000. Tidligere ble det etablert nye kurser til underetasje. Ufaglært arbeid: Arbeid som krevde fagkompetanse ble utført av faglært.

Pkt. 26: To tilbygg mot vest i underetasje og to garasjer i underetasje er etablert. Godkjenning fra kommunen er antatt, men dokumentasjon foreligger ikke.

Pkt. 27: Underetasjen er innredet etter opprinnelig byggeår. Godkjenning fra kommunen er antatt, men dokumentasjon foreligger ikke.

Pkt. 30: Leilighet i underetasje er innredet til familiens bruk. Det er usikkerhet knyttet til om denne er godkjent av kommunen for utleie.

Pkt. 31: Boligen består av flere deler. Hovedetasje er godkjent. Det er usikkerhet knyttet til godkjenning av underetasje.

Pkt. 41: Spørsmålene er besvart etter beste evne ut fra arvingenes kjennskap til boligen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen består av profilerte stålplater. Saltak takkonstruksjon av tre med undertak av armert plast. Både taktekking og undertak er av ukjent årstall. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet er via luke i himling i gang i hovedetasjen.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp er av stål og plast. Det er en luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

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

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1975 og 1998.

Dører:
Hovedinngangsdør er en takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt. Inngangsdør til leilighet er en takoverbygget isolert teakdør med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedør i stue er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør i gang er en isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998. Terrassedør i Tv-stue er en malt isolert dobbelfløyet dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør i sokkeletasje er en isolert dør med 2-lags isolerglass. Boddør er en dobbelfløyet dør av tre. Dør til tidligere sykkelrom er kledd igjen på innsiden.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 30 m², oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er utført som malt stående spileverk. Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Terrasse på ca. 22,2 m², oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er utført som malt stående spileverk. Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Det er en platt ved sokkeletasje på ca. 14,6 m².

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av betong til et repos på ca. 1,4 m² med rekkverk av smijern. Det er også en trapp av betong i terrenget.

Garasje 1:
Støpt betonggulv mot grunn. Vegger av betongstein som er pusset på innside. Leddport.

Garasje 2:
Støpt betonggulv mot grunn. Vegger av betongstein som er pusset på innside. Vippeport.

Garasjene er ikke tilstandsvurdert, dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Fra terrassen og balkongene på Winston Churchills veg 8 ser du utover grønne trær og åsene på fastlandet, med fjorden som strekker seg bak skogen nedenfor. Eiendommen ligger i Nedre Sjømannsbyen på Langnes, i et villastrøk der eneboligene dominerer og gatene har lite gjennomgangstrafikk. Naboene er andre barnefamilier og etablerte huseiere, og bebyggelsen rundt er av samme karakter som eiendommen selv.

Mortensnes skole ligger i gangavstand, og Polarreven Friluftsbanehage er enda nærmere. At det er en friluftsbarnehage er ikke tilfeldig for dette området: skog og mark starter rett utenfor boligfeltet, og turstier er tilgjengelige uten å måtte kjøre. Skarpmarka kunstgressbane er også innen kort gangavstand. Jekta Storsenter med dagligvare og øvrige servicetilbud nås raskt med bil.

Tromsø lufthavn Langnes ligger et par minutters kjøretur unna, noe som gjør hverdagsreiser og besøk fra familie utenfor byen praktisk enkelt. Busslinje 24 fra Maskinistvegen gir kollektivforbindelse inn til sentrum for dem som foretrekker det. Universitetet og øvrige byfunksjoner er lett tilgjengelig med bil fra Langnes.

Området rundt eiendommen er grønt og åpent, med store tomter og god avstand mellom husene. Utsikten fra balkongene mot fjorden og de snødekte fjellene på fastlandet gir en påminnelse om at Tromsøs natur aldri er langt unna, selv midt i et etablert boligfelt.

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.

Oppheng til støvsuger, støvsuger og hvitevarer i kjeller følger ikke med salget.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen i nyere tid. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen
For opprinnelig enebolig foreligger det byggetilatelse for nybygging av våningshus, datert 05.07.1967. Det er stilt vilkår om at nødvendige veganlegg fullføres eller at det gjøres avtale med kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og

eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For tilbygg til bolig foreligger det melding om vedtak, datert 23.06.1993. Det stilles ikke krav om ferdigattest eller ferdigmelding i vedtaket, men godkjenningen er gitt med forutsetning at alt arbeid utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Kopi av vedtaket følger vedlagt. At et slikt dokument eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje
Det foreligger et vedtak for oppføring av garasje, datert 21.10.1971. Kopi av vedtaket følger vedlagt. At et slikt dokument eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner og gulvvarme i soverom, bad og gang i sokkeletasjen. Pipeløpet har to fastmonterte, lukkede vedovner.

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

Energimerking
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 godkjent bruksenhet i boligen. Sokkeletasjen er gravd ut og det er etablert en egen bruksenhet, men dette er ikke omsøkt og sokkeletasjen er sådeles ikke godkjent for varig opphold.

Deler av boligens areal i kjeller fremstår som en egen boenhet. Det er foreligger ikke et aktivt leieforhold. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i eldre reguleringsplan 0565, Nord for krysset Kapteinvn. - W.C. Veg, vedtatt 18.04.1975. I henhold til planen er deler av eiendommen også regulert til kjørevei og gangvei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I planen er arealbruken avsatt til boligbebyggelse, og eiendommen ligger innenfor planens fortettingsområde.

Eiendommen berøres av hensynssone H210: Gul støysone (flystøy) T-1442. Hensynssonen er registrert i kommuneplanen. Gul støysone innebærer at det stilles krav til støytiltak ved nybygg og vesentlige endringer av boliger, i henhold til retningslinje T-1442.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette gjelder plan ID 1906 med navn "Detaljregulering Ringvegen næringspark" og plan ID 1864 med navn "Detaljregulering for Vestre Mortensnes, 116/1". Se kommunekart.com for mer informasjon.

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 1 141 435,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 565 738,-.

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
Tom Mikalsen og Morten Mikalsen

Heftelser og servitutter
Fredningsvedtak
Dagboknr.: 900070
Dato: 01.07.1858
Fredningsvedtak

Fredningsvedtak
Dagboknr.: 900070
Dato: 15.06.1891
Fredningsvedtak

Registrering av grunn

Dagboknr.: 401973
Dato: 04.07.1966
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-05-2026 av Lars Emil Brattland 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 27.05.2026
- Selgers egenerklæring, datert 25.05.2026
- Energiattest
- Vedtak
- Byggesøknad
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

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

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

forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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

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












































43



Plantegning



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

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

WINSTON CHURCHILLS VEG 8

Nabolaget Nedre Sjømannsbyen/Soleng - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Maskinistvegen	Linje 24	6 min 0.5 km
Tromsø lufthavn Langnes		7 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.)	6 min
228 elever, 16 klasser	0.6 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.)	8 min
87 elever, 8 klasser	0.7 km
Tromsø International School (1-10 kl.)	18 min
201 elever, 12 klasser	1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.)	10 min
391 elever, 30 klasser	0.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.)	20 min
250 elever, 25 klasser	1.8 km
Breivang videregående skole	19 min
156 elever, 12 klasser	1.7 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	6 min
800 elever, 48 klasser	3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

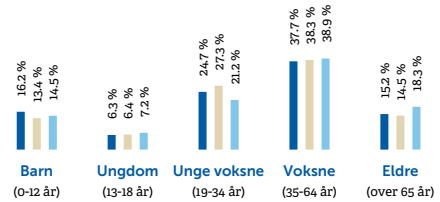
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Sjømannsbyen/Soleng	930	405
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Polarreven Friluftsbanehage (0-5 år)	3 min
74 barn	0.3 km
Sjømannsbyen barnehage (0-5 år)	8 min
49 barn	0.7 km
Ekrehagen friluftsbarnehage (0-5 år)	9 min
45 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	12 min
Kiwi Håpet	15 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

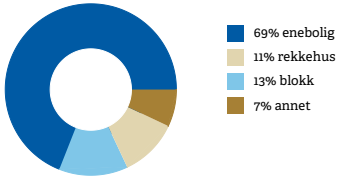
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Skarpmarka kunstgressbane	7 min
Fotball	0.5 km
Mortensnes skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km
Feel24 Håpet	17 min
Tromsø Treningssenter	20 min

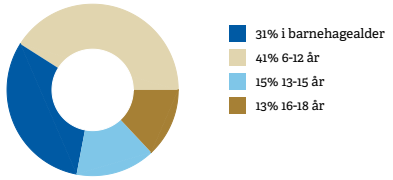
BOLIGMASSE



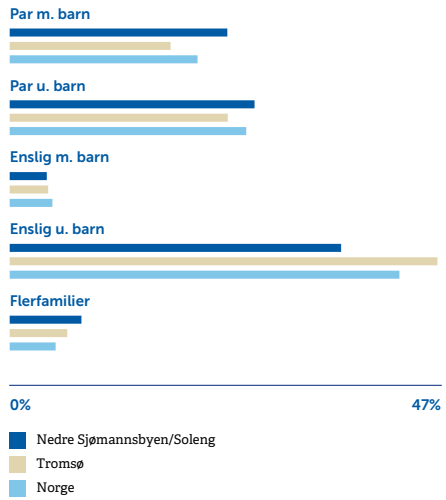
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	6 min
Boots apotek Jekta	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

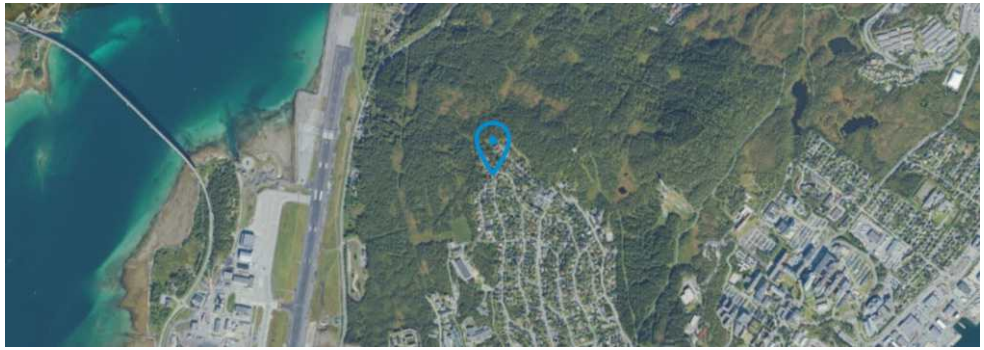


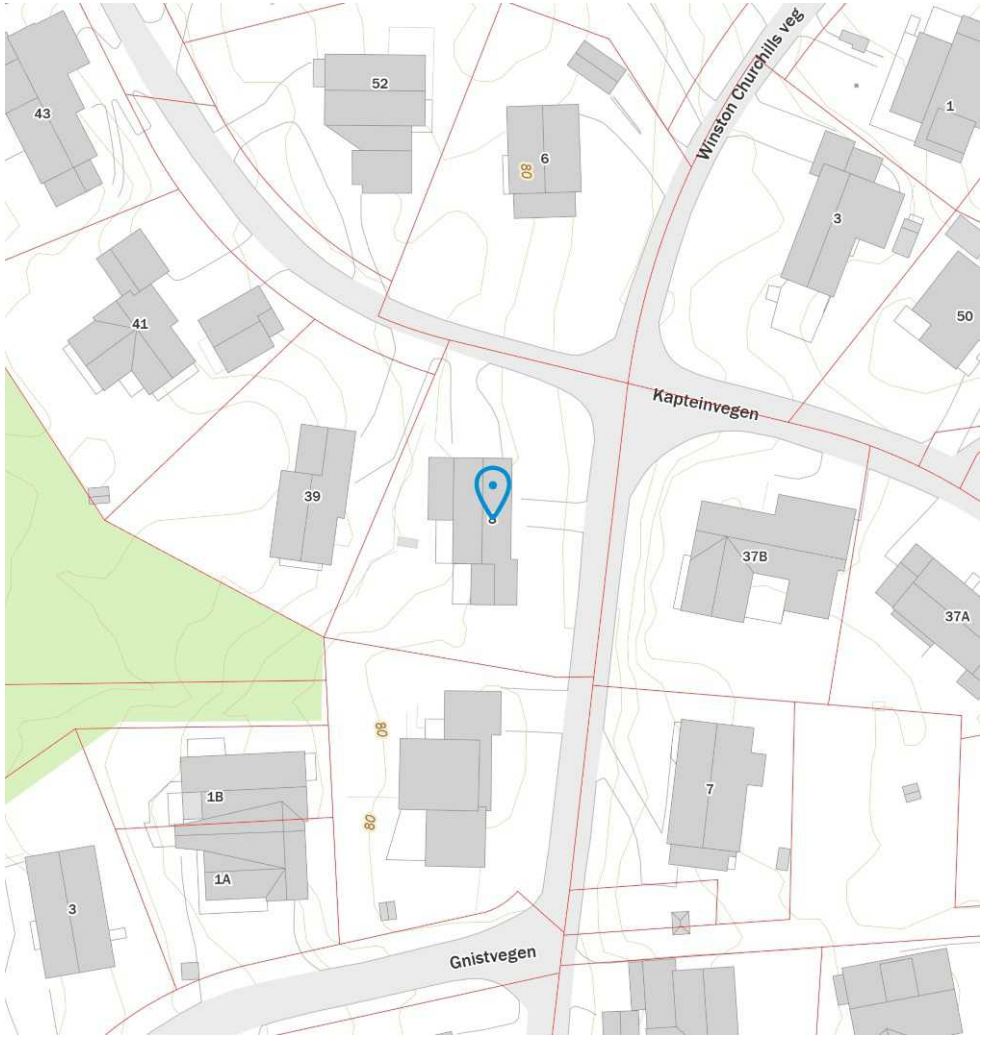
SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Enebolig m/leilighet
Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4929 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JH5179

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.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/leilighet

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.07.1967 og 23.06.1993, mottatt fra kommunen.

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

Hovedetasje (tegning datert 05.07.1967):

Matbod og vindfang er omgjort til vaskerom og bod, og tidligere inngangsdør er fjernet.
Vaskerom er omgjort til gang.
Sykkelrom og brenselrom er slått sammen til ett soverom.
Klesbod er innlemmet i gangarealet.

Sokkeletasje (tegning datert 09.06.1993):

Tegningen viser bod og redskapsrom.
I ettertid er det etablert leilighet samt to garasjer i etasjen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte planendringene eller bruksendringen i sokkeletasjen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

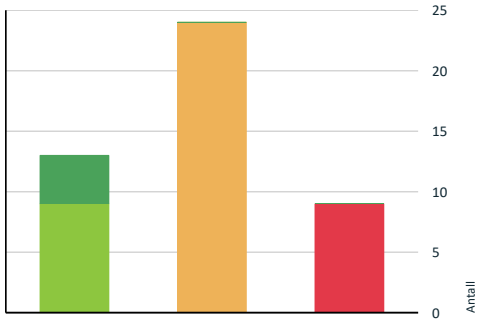
Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

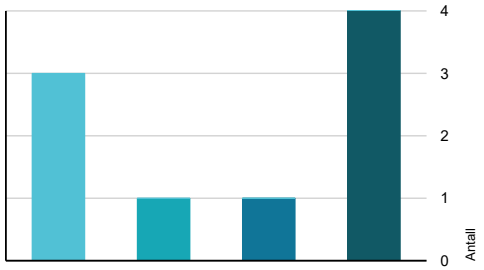
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulv mot grunn - gang Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.
Det ble ved befaring fuktmålt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt på eldre boliger.
Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Dersom dreneringen nærmer seg 40 år vil drenssvikt være forventbart. Relatert til dreneringens alder vil det være fare for skjult svikt utover det som er påvist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad > 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.
- Det er registrert blæredannelser og ujevnheter i gulvbelegget. Belegget fremstår stedvis oppbulket, noe som kan tyde på redusert vedheft mot underlaget eller påvirkning fra fukt.
- Det mangler vannlås på servant.
- Det er rust på sluk.
- Det er knirk i gulvet.

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

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > 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.
- Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet.
- Det er rust på skruer i klemring.
- Fall mot sluk er mindre enn kravene.

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

Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg på gulv er løs.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Sokkeletasje > 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.
- Våtrommet har ventil i vegg til nærliggende bod.
- Det er uegnede materialer i våtsoner på vegger.
- Det er ingen vannlås i sluken.
- Avløpsrør er tapet, det kan indikere lekkasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 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.

Det er registrert spredte råteskader og malingsavflassing på vindskibord.

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.

Takrenne mot vest har nedbøy.
Det mangler bue på pipebeslaget.
Det mangler endelokk på takrenne ved terrasse.
Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snø og is kan rase ned mot områder for ferdsel og opphold. Bygningen er oppført i en periode da det ikke forelå tilsvarende detaljerte forskriftskrav til snøfangere som etter dagens regelverk.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader og malingsavflassing på utvendig kledning.
Det er ingen lufting bak utvendig kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Fluenetting i ventil er rustet og delvis ødelagt.
Det mangler isolasjon rundt ventilasjonsrør.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktmerker og malingsavflassing på innvendig karmer på enkelte vinduer.
Ett vindu har råteskade i karm.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Håndtak på ett vindu er treg ved åpning/lukking.
Noen isolerglassruter er eldre enn 35 år, og det er usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert malingsavflassing på dobbelfløyet terrassedør.
Håndtak på terrassedør i stue er treg ved åpning lukking.
Terrassedør i sokkeletasje tar i terskel ved åpning/lukking.
Dobbelfløyet boddør lar seg ikke lukke helt igjen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassebord på terrasser og platt er værslitt.
Håndlister på rekkverk er værslitt.
Rekkverk på terrasse ved Tv-stue er løs.

Utvendig > Betongplatt mot øst. Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i betongplatten.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrapp ved repos har skader i betongen med avskalling og eksponert armering. Armeringen er rustangrepet, og det er registrert rustutslag, oppsprekking og lokale betongavskallinger. Det er også registrert vegetasjon i åpninger og fuger.

Utvendig > Garasje 1 Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i betonggulvet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv i gang i hovedetasjen.

Innvendig > Etasjeskille, gang hovedetasje Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En teglsteinsflis er løs på pipe i sokkeletasjen.
Det er malingsavflassing på pipe i stue i hovedetasjen.

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.
Det mangler en terskellist på dør til bod.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet da det mangler en del på kranen.

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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > 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 slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler vannlås på avløpet.

Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er glippe mellom parkett og sokkellist.

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

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

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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/LEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 05.07.1967. Tilbygg fikk igangsettingstillatelse 01.08.1996 og ble registrert tatt i bruk 30.04.1997.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Profilerte stålplater.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Armert plast.
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.

Det er registrert spredte råteskader og malingsavflassing på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.
Råteskadde vindskibord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av stål og plast.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

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.

Takrenne mot vest har nedbøy.
Det mangler bue på pipebeslaget.
Det mangler endelokk på takrenne ved terrasse.
Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor snø og is kan rase ned mot områder for ferdsel og opphold. Bygningen er oppført i en periode da det ikke forelå tilsvarende detaljerte forskriftskrav til snøfangere som etter dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrennen mot vest bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur.
Bue bør monteres på pipebeslaget for å hindre vanninntrenging langs pipen.
Endelokk bør monteres på takrennen ved terrassen for å forhindre vannlekkasje og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Ved snø- og isras fra tak kan det oppstå fare for personskade samt skade på bygninger, kjøretøy og annet utstyr. Risikoen vil være størst i perioder med mye snø, temperaturvekslinger og ved takflater over inngangspartier, adkomstarealer eller parkeringsområder.







Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

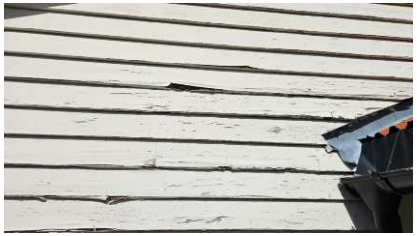
Det er registrert spredte råteskader og malingsavflassing på utvendig kledning.
Det er ingen lufting bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på ytterveggene.
Manglende lufting og råteskader kan føre til økt risiko for råte i underliggende konstruksjon og redusert levetid på kledningen.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fluenetting i ventil er rustet og delvis ødelagt.
Det mangler isolasjon rundt ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fluenetting i ventil bør skiftes ut for å hindre at skadedyr kommer inn på loftet.
Det bør etterisoleres rundt ventilasjonsrør for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.





Fuktmåling.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1975 og 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktmerker og malingsavflassing på innvendig karmer på enkelte vinduer.
Ett vindu har råteskade i karm.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.
Håndtak på ett vindu er treg ved åpning/lukking.
Noen isolerglassruter er eldre enn 35 år, og det er usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres utbedring av slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.
Vindu med råteskade bør byttes.
Fuktmerker og malingsavflassing på innvendige karmer bør undersøkes nærmere, og årsaken utbedres for å unngå utvikling av sopp og råte.
Utvendig omramming bør justeres slik at den ikke ligger for nært vannbrettet, for å redusere risiko for vannoppsug og påfølgende skader i konstruksjonen.
Tregt håndtak bør utbedres for å sikre funksjonell bruk av vinduet.
Eldre isolerglassruter (over 35 år) har usikker fremtidig funksjon og bør vurderes for utskifting, da punktering kan føre til redusert isolasjonsevne og kondensproblemer.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør ti leilighet: Takoverbygget isolert teakdør med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, stue: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, gang: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998. Dør var låst på befaring og funksjon er ikke sjekket.
Terrassedør, Tv-stue: Malt isolert dobbelfløyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Boddør: Dobbelfløyet dør av tre.
Dør til tidligere sykkelrom er kledd igjen på innside og funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert malingsavflassing på dobbelfløyet terrassedør.
Håndtak på terrassedør i stue er treg ved åpning lukking.
Terrassedør i sokkeletasje tar i terskel ved åpning/lukking.
Dobbelfløyet boddør lar seg ikke lukke helt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Malingsavflassing på dobbelfløyet terrassedør bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktskader.
Håndtak på terrassedør i stue bør smøres eller justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Terrassedør i sokkeletasje bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå skade på dør og terskel samt sikre enkel bruk.
Dobbelfløyet boddør bør utbedres slik at den lar seg lukke helt igjen, for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for trekk, varmetap og eventuelle inntrengninger.






TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 30 m², oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er utført som malt stående spileverk med en høyde på ca. 89 cm. Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Adkomst via dør fra stue og gang.

Terrasse på ca. 22,2 m², oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er utført som malt stående spileverk med en høyde på ca. 91 cm. Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Adkomst via dør fra Tv-stue.

Platt ved sokkeletasje på ca. 14,6 m2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innrededе boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassebord på terrasser og platt er værslitt.
Håndlister på rekkverk er værslitt.
Rekkverk på terrasse ved Tv-stue er løs.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrassebord og håndlister bør overflatebehandles eller skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusert levetid.
Løst rekkverk på terrasse ved Tv-stue må festes forsvarlig for å unngå fare for personskade.
Konstruksjonen bør følges opp jevnlig, da usikker konstruksjonsutforming og alder på tettesjikt/membran gir økt risiko for fuktskader i underliggende rom.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport






Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Betongplatt mot øst.

Beskrivelse

Platt av betong på ca. 4,6 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i betongplatten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i betongplaten bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong til repos på ca. 1,4 m2. Rekkverk av smijern. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm.

Trapp av betong i terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrapp ved repos har skader i betongen med avskalling og eksponert armering. Armeringen er rustangrepet, og det er registrert rustutslag, oppsprekking og lokale betongavskallinger. Det er også registrert vegetasjon i åpninger og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene i betongen bør utbedres, og eksponert armering må tildekkes for å hindre videre korrosjon og forringelse av konstruksjonen.
Vegetasjon i åpninger og fuger bør fjernes for å unngå ytterligere skade og vanninntrenging.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for redusert bæreevne, frostsprengning og videre forringelse av trappen.







TG 2 Garasje 1

Beskrivelse

Støpt betonggulv mot grunn.
Vegger av betongstein som er pusset på innside.
Leddport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekken i betonggulvet bør overvåkes over tid for å se om den utvikler seg.
Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere skader eller redusert bæreevne.



Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Garasje 2

Beskrivelse

Støpt betonggulv mot grunn.
Vegger av betongstein som er pusset på innside.
Vippeport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvvarme.
Sokkeletasje: Soverom, bad og gang.

Det er utført visuell kontroll av overflater på gulv, vegger og himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert skader, sprekker, fuktskjolder eller andre avvik. Overflatene anses å være i tilfredsstillende teknisk stand, og det er ikke behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv i gang i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring av gulvkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skade eller redusert komfort.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

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

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

TG 3 Gulv mot grunn - gang

Beskrivelse

Støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er satt til ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av planhet.

TG 2 Etasjeskille, gang hovedetasje

Beskrivelse

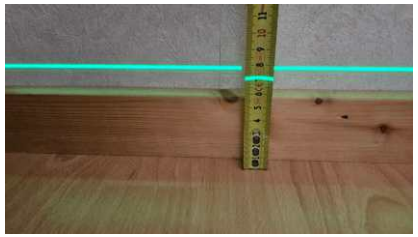
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i gang i sokkeletasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En teglsteinsflis er løs på pipe i sokkeletasjen.
Det er malingsavflassing på pipe i stue i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslag.
Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og mulig rehabilitering for å unngå fremtidige skader eller redusert brannsikkerhet.
Løs teglsteinsflis på pipe i sokkeletasjen bør festes eller skiftes ut for å hindre ytterligere forvitring og redusert stabilitet, samt for å opprettholde brannsikkerheten.
Malingsavflassing på pipe bør utbedres.









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har laminat, fliser og betong.
Veggene har plater, panel og betong/mur.

Veggoppbygging mot terreng (kjøkken):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, asfaltpapp, ca. 5 cm isolasjon og plater.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i svillen, noe som kan svekke veggens struktur og isolasjonsegenskaper. Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrenging.

Kostnadsestimatet er satt til ytterlige undersøkelser. En eventuell utbedring vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har finerdører, dører med glass, malte profilerte dører, skyvedør og heltre furudører.

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.
Det mangler en terskellist på dør til bod.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødig slitasje på dør og karm.
Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.





VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet.
Himlingen har himlingsplater.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og ned i sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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 slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjiktet rundt rørgjennomføringer utbedres eller skiftes ut. Det er vanskelig å si noe om når dette bør gjøres, men tiltak bør vurderes snarlig for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og kostbare reparasjoner.





Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har utslagsvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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%.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har vinylbelegg.
Veggene har tapet.
Himlingen har himlngsplater.

Støpejernssluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet har innredning med nedsenket servant med ett-greps blandebatteri og badekar.
Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

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.
- Det er registrert blæredannelser og ujevnheter i gulvbelegget. Belegget fremstår stedvis oppbulket, noe som kan tyde på redusert vedheft mot underlaget eller påvirkning fra fukt.
- Det mangler vannlås på servant.
- Det er rust på sluk.
- Det er knirk i gulvet.

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 bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, sluk og overflater, samt etablering av tilfredsstillende tilluftsventilering.

Manglende tilluftsventil og utgått levetid på sluk og tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt dårlig luftkvalitet.
Blæredannelser og ujevnheter i gulvbelegget indikerer mulig fuktpåvirkning og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vannlås på servant kan gi luktproblemer og redusert hygiene.

Rommet bør ikke utsettes for vannbelastning før nødvendige utbedringer er gjennomført, for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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%.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har fliser.
Veggene har fliser og våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Plastsluk og membran som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med blandebatteri og dusjhode montert på vegg og dusjforheng og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

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

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet.
- Det er rust på skruer i klemring.
- Fall mot sluk er mindre enn kravene.

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.

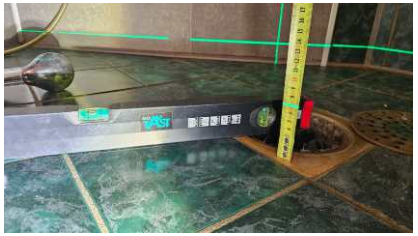
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon, inkludert utskifting av sluk, tetting av rørgjennomføringer, etablering av tilfredsstillende tilluftsventilering og utbedring av rustskader.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Kontroll av sluk.


Kontroll av fall mot sluk.




SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom.
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.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulvet har malt betong.
Veggene har trepanel.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og og malt betong som tettesjikt.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

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

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrommet har ventil i vegg til nærliggende bod.
- Det er uegnede materialer i våtsoner på vegger.
- Det er ingen vannlås i sluken.
- Avløpsrør er tapet, det kan indikere lekkasje.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende tilluftsventilering og uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
Fravær av vannlås i sluken og tapet avløpsrør kan føre til luktproblemer og lekkasjer, med fare for skader på omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å utbedre alle avvik for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre forsvarlig bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av sluk.



Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet har en såpass høy alder, at fuktinntrengning/fuktskader i konstruksjoner må kunne påregnes ved vannforbruk direkte på overflatene.

Fuktsøk:
Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket.

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

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av skade i området rundt sluket, da forhøyede fuktverdier indikerer risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for skjulte skader, råte og redusert levetid på våtrommet.



Fuktsøk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glippe mellom parkett og sokkellist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tettere overgang mellom parkett og sokkellist for å hindre at smuss, fukt og støv samler seg i glippen, noe som kan føre til slitasje og skade på gulv og listverk over tid.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg.
Veggene har tapet.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler vannlås på avløpet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres vannlås på avløpet for å hindre lukt og risiko for tilbakeslag av kloakkgass til rommet. Manglende vannlås kan føre til dårlig inneklima og ubehagelig lukt.







SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu innredet med panel på vegg og i tak og betonggulv. Sittebenker i tre.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen. Ytterligere undersøkelser bør utføres, innhent dokumentasjon om mulig. Det er ukjent om rommet er bygd opp iht. preakseptert løsning for romtypen.

SOKKELETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det var ikke montert ovn ved befaringen. Det er trukket fram kabel for strøm.



SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg på gulv er løs.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Belegget på gulvet bør festes eller skiftes ut for å sikre en tett og sikker overflate.
Løst gulvbelegg kan føre til økt risiko for fuktskader og slitasje på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Hovedstoppekran ikke funksjonstestet da det mangler en del på kranen.

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

Hovedstoppekranen bør undersøkes og eventuelt utbedres av fagperson, slik at funksjonen kan verifiseres og nødvendig del monteres.
Konsekvensen av manglende funksjon på hovedstoppekran er at vannet ikke kan stenges ved behov, noe som kan føre til økt skadeomfang ved lekkasje eller rørbrudd.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.
Ukjent plassering av lufting. Stakepunkt ved arbeidsbenk i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.
Manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon.
Da mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, er det økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i rørsystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter av merket Oso fra 1981 plassert på vaskerom i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader.



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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

El-skap med automat- og patronsikringer og måler plassert i vindfang i hovedetasjen.

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

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

    Kursfortegnelse er ikke i samsvar med sikringer.
    Det mangler deksler over samleskinner.

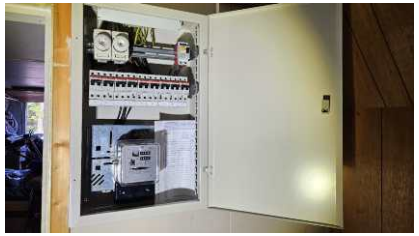
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap i vindfang.



Kontroll av el-skap i bod.

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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår og 1989.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.
Det ble ved befaring fuktmålt, og forhøyede fuktverdier ble registrert i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng. Relatert til byggeåret er det trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen, og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen og grunnmurer mot terreng er derfor normalt på eldre boliger.
Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Dersom dreneringen nærmer seg 40 år vil drenssvikt være forventbart. Relatert til dreneringens alder vil det være fare for skjult svikt utover det som er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Det bør monteres klemlist over grunnmursplasten for å hindre at jord og fukt trenger inn bak plasten, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein.
Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging.
Det anbefales å holde området under oppsikt, spesielt siden deler av grunnmuren ikke er tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir økt usikkerhet om tilstanden bak innforede vegger.







TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til redusert stabilitet og fare for sammenbrudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få vurdert tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre betydelige kostnader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og 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.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å ettermontere rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer og å øke høyden på eksisterende rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør gjennomføres radonmåling, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Manglende måling og sperre gir økt usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonnivåer.



Kontroll av rekkverkshøyde.



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

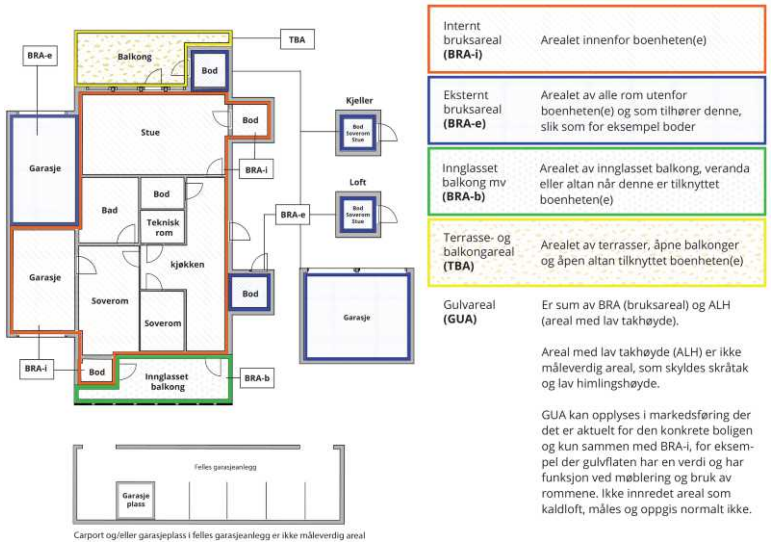
Hva er måleverdig areal?

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.

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer

Enebolig m/leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	107			107	54
Sokkeletasje	125	20		145	17
SUM	**232**	**20**			**71**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken, vaskerom, soverom 1, bod, gang, tv-stue, gang 2, vindfang, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3		
Sokkeletasje	Kjøkken, badstue, bad, toalettrom, vaskerom, gang 1, bod, garasje 1, soverom, stue, gang 2, hobbyrom	Garasje 2, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.07.1967 og 23.06.1993, mottatt fra kommunen.

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

Hovedetasje (tegning datert 05.07.1967):

Matbod og vindfang er omgjort til vaskerom og bod, og tidligere inngangsdør er fjernet.
Vaskerom er omgjort til gang.
Sykkelrom og brenselrom er slått sammen til ett soverom.
Klesbod er innlemmet i gangarealet.

Sokkeletasje (tegning datert 09.06.1993):

Tegningen viser bod og redskapsrom.
I ettertid er det etablert leilighet samt to garasjer i etasjen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte planendringene eller bruksendringen i sokkeletasjen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	83		0	1248.8 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Winston Churchills veg 8

Hjemmelshaver
Mikalsen Morten, Mikalsen Tom

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langnes i Tromsø, i et etablert boligområde med kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og kollektivtransport. Området har nærhet til handelssenter, universitetet og øvrige byfunksjoner. Beliggenheten vurderes som attraktiv med god tilgjengelighet og nærhet til rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Nord for krysset Kapteinvn. - W.C. Veg", plan-ID 0565. Ikrafttredelse 18.04.1975.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset og betonglagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1248m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

1858/900070-1/97 FREDNINGSVEDTAK
01.07.1858

1891/900070-1/97 FREDNINGSVEDTAK
15.06.1891

Bebyggelsen

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

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Flystøy, gul sone.

Byggemåte

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Fortettingsområde

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	21.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	05.07.1967	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Winston Churchills veg 8 , 9014 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 83
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302726**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16531316**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **83**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
268,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
365,91 kWh/m²	**54 887 kWh**



Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ

Detaljering

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

Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 4: Isolere loftsluke

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 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: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Slå 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: 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

Mikalsen, Tom
25.05.2026
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

Tom Mikalsen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Winston Churchills Veg 8
9014 Tromsø

5501-115/83/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad underetg. Vært lekkasje i overgang vegg/gulv i vegg mot vest.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater montert på vegg mot vest og nord. overganger tettet med silikon, som midlertidig tiltak.

---

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?:** 1989

   Firmanavn: Kjenner ikke til.

   Beskrivelse av arbeidet: Innredet nytt bad.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Arbeids som den gang krevde fagkompetanse er utført av faglært. Øvrig arbeid utført av ufaglært.

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**

Sprekk i støttevegg mot nord ved trapp. Sprekkdannelse i fasade murvegg mot nord, mellom hovedhus og tilbygg.

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?:** 1987

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel og vindu i stue på yttervegg mot vest.

---

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**

Soverom mot nordvest. Råteskader i karm. Vinduer i stue mot vest bør undersøkes mht. kondens.

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av to nye garasjer innenfor bygningens grunnmur. Tilbygg (2) mot vest på slutten av 1980 tallet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid som den gang krevde fagkompetanse er utført av faglært. Øvrig arbeid utført av ufaglært.

---

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**

Vann inntrengning gjennom mur mot øst i utderetg.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1982

   Beskrivelse av arbeidet: Ny tetting med grunnmurspapp.

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1982
   Beskrivelse av arbeidet: Se svar spm. 9,

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Murvegg underetg. mot øst og sør.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989
   Firmanavn: Kjenner ikke til.
   Beskrivelse av arbeidet: Installert vedovn i underetg.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1989
Beskrivelse av arbeidet: Arbeids som den gang krevde fagkompetanse er utført av faglært. Øvrig arbeid utørt av ufaglært.

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Arbeid ifm. installasjon av nytt kjøkken i hovedetg. Tidligere etablert nye kurser til underetg. .

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeid som den gang krevde fagkompetanse, er utført av faglært.

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**

To tilbygg mot vest i underetg. To garasjer i underetg etablert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Antar det, men har ikke sett dokumentasjon.

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

• **Ja**

Se tidligere svar om tiltak i underetg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Antar det, men har ikke sett dokumentasjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leilighet i underetg. innredet til familiens bruk. Usikker på om denne er godkjent av kommunen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hovedetg. godkjent. Er usikker mht. underetg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Spørsmålene er besvart etter beste evne ut fra vår kjennskap som arvinger til boligen. Kjenner ikke til andre opplysninger som burde vært nevnt

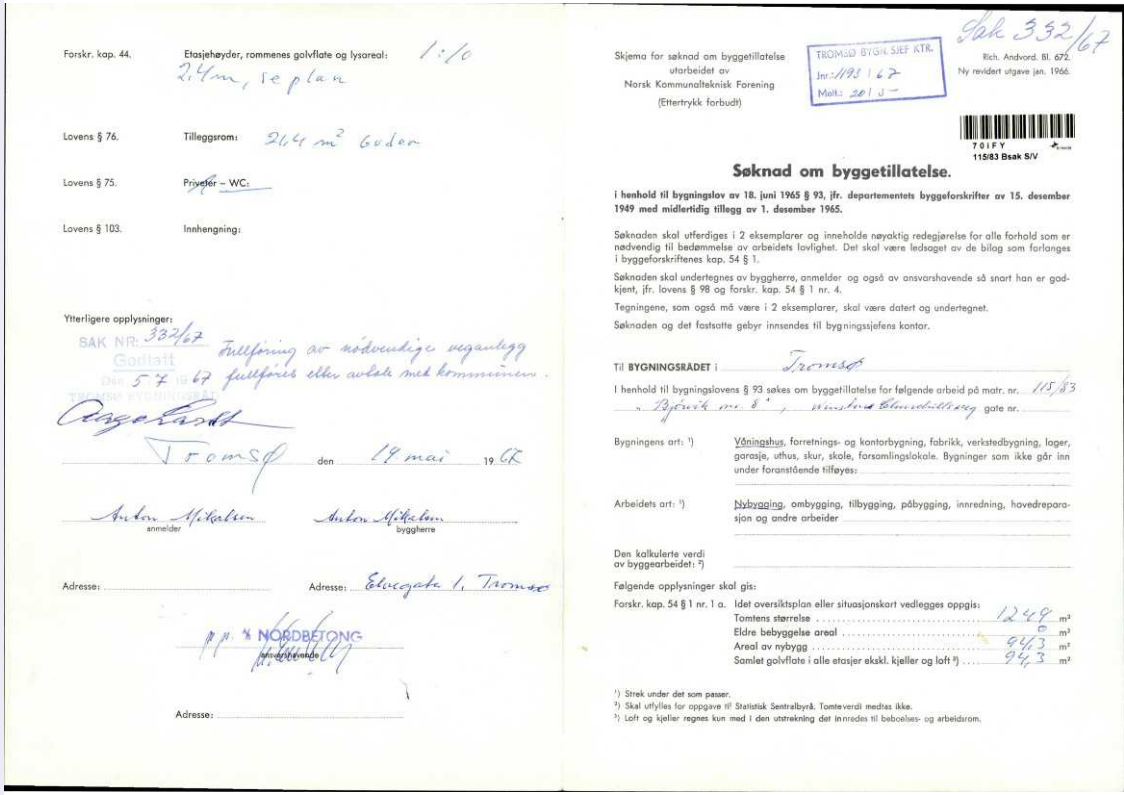
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: 1:10
2 1/2 m, 1 etasje

Lovens § 76. Tilleggsrom: 24,4 m² Gudem

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:
SAK NR: 332/67 Fullføring av nødvendige vegarbeid
Godkjent
Dato 5 7 19 67 fullføres eller avtale med kommunen.
TROMSØ BYGNINGSRÅD

Tromsø den 19 mai 19 67

Anton Mikalsen
anmelder

Anton Mikalsen
byggherre

Adresse:

Adresse: Eliregata 1, Tromsø

p.p. A/S NORDBETONG

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

TROMSØ BYGN. SJEF KTR.
Inn: 1193 / 67
Meld: 20 / 5 —

Sak 332/67

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

7 01 F Y
115/83 Bsak S/V

Søknad om byggetillatelse.

I henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Tromsø

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 115/83
Bjørkv. nr. 8 , Arnstein Eliassens gate nr.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1249 m²
Eldre bebyggelse areal	0 m²
Areal av nybygg	94,3 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	94,3 m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Plan, snitt og fasader

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
jord tomt

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Offl. ledning

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se tomtebrisset

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. *)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):
for Hovedbruket Nils Henriksen Bjørnvik
Bjørnvik Henry Pedersen Kramstykket 13

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
7 m.

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:
Tilbaketrukket bodør

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
9 m

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
sokkel

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: Bindingsverk
BD Blad 1403

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:
Sperrelak m/ betongstein

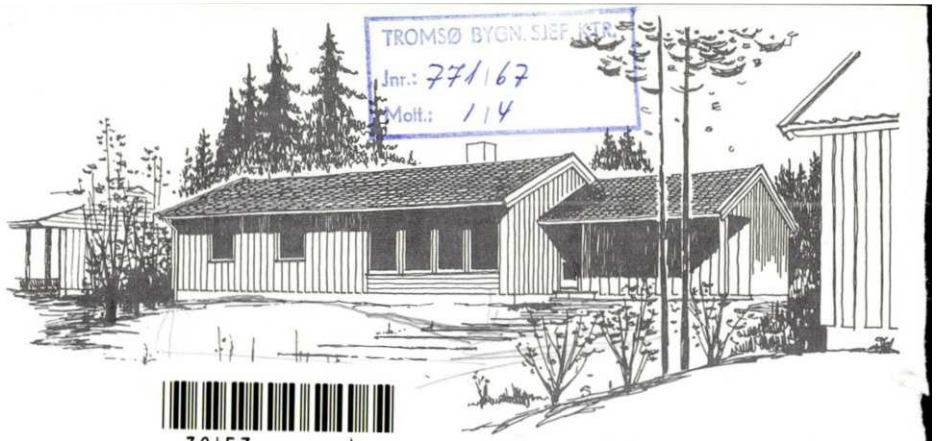
Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
Trebjelkelag

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: 15–10 cm pulv.-ull vegg/gulv.

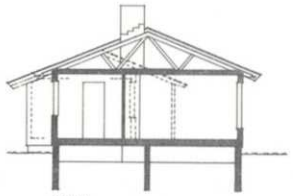
Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
Ventilkanal
Friskluftsventil til alle rom
Avtrekk fra wc og kjøkken

TROMSØ BYGN. SJEF. ARK.
Jnr.: 771/67
Mott.: 1/4

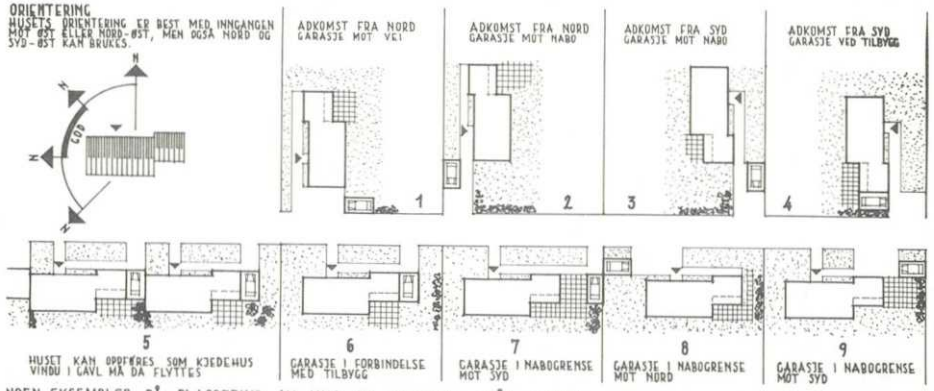


701FZ
bravida
115/83 Bsak P-t





PLAN AV 1. ETASJE



NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE. MÅL 1:1000
DETTE ER TENKTE EKSEMPLER UTEN INNBYRDES SAMMENHENG, ORIENTERINGEN ER HER TENKT MED INNGANGEN MOT ØST

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:
A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD ETC:
TEGNING NR 1: PLANER, SNITT, FASADER MÅL 1:100
B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
TEGNING NR. 2: PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:50
" " 3: FUNDAMENTPLAN " 1:50
" " 4: SNITT " 1:50
" " 5: B.VERK, BJELKER, SPERRER " 1:100
C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
TEGNING NR. 6: DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN OG VASKEROM MÅL 1:50
" " 7: SANITÆRANLEGG " 1:50
" " 8: ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50

100MO 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15M
MÅL 1:200

TYPE 121÷

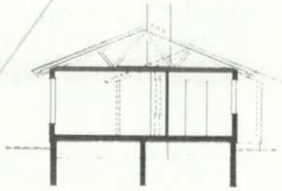
ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER.

4 ROM, KJØKKEN, BAD, W.C.
LEIEAREAL 85 M²
BRUTTOAREAL: 13,59 × 6,94 = 94,3 M²
+TILBYGG: 5,50 × 3,89 = 21,4 M²
DEN NORSKE STATS HUSBANK, ARKITEKTKONTORET
OSLO 24-3-1966



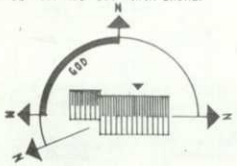


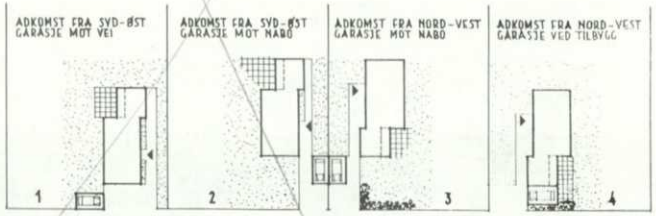
PLAN AV 1. ETASJE

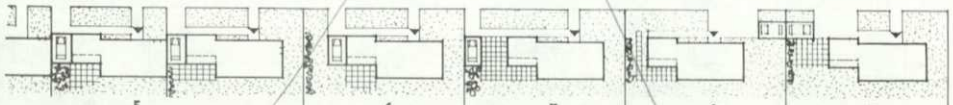


SNITT

ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT ØST, NORD-ØST ELLER NORD MEN OGSÅ VEST OG ØST-SYD-ØST KAN BRUKES







5 HUSET KAN OPPFØRES SOM KJEDEHUS VINDU I GAVL MÅ DA FLYTTES

6 GARASJE I FORBINDELSE MED TILBYGG

7 GARASJE I NABOGRENSE MOT NORD-VEST

8 GARASJE I NABOGRENSE MOT SYD-ØST

9 GARASJE I NABOGRENSE MOT NORD-VEST

NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000
DETTE ER TENKTE EKSEMPLER UTEN INNBYRDES SAMMENHENG, ORIENTERINGEN ER HER TENKT MED INNGANGEN MOT NORD-ØST

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD ETC:
- TEGNING NR 1: PLANER, SNITT, FASADER — MÅL 1:100

B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
- TEGNING NR. 2: PLAN AV 1. ETASJE — MÅL 1:50
- " " 3: FUNDAMENTPLAN — " 1:50
- " " 4: SNITT — " 1:50
- " " 5: B.VERK, BJELKER, SPERRER — " 1:100

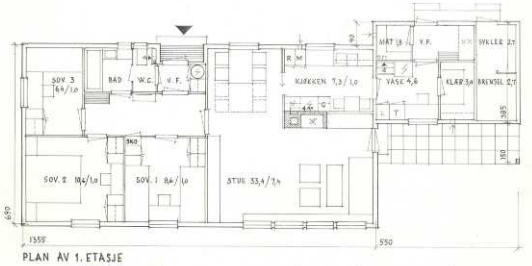
C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
- TEGNING NR. 6: DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN OG VASKEROM — MÅL 1:50
- " " 7: SANITÆRANLEGG — " 1:50
- " " 8: ELEKTRISKE PUNKTER — " 1:50

10DMO 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15M
MÅL 1:200

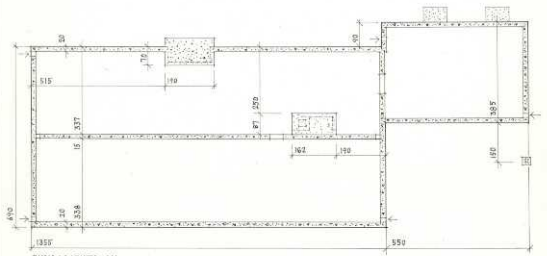
TYPE 121+

ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER.
4 ROM, KJØKKEN, BAD, W.C.
LEIEAREAL 85 M²
BRUTTOAREAL: 13,59 × 6,94 = 94,3 M²
+TILBYGG: 5,50 × 3,89 = 21,4 M²
DEN NORSKE STATS HUSBANK, ARKITEKTKONTORET
OSLO 24-3-1966





PLAN AV 1. ETASJE



FUNDAMENTPLAN

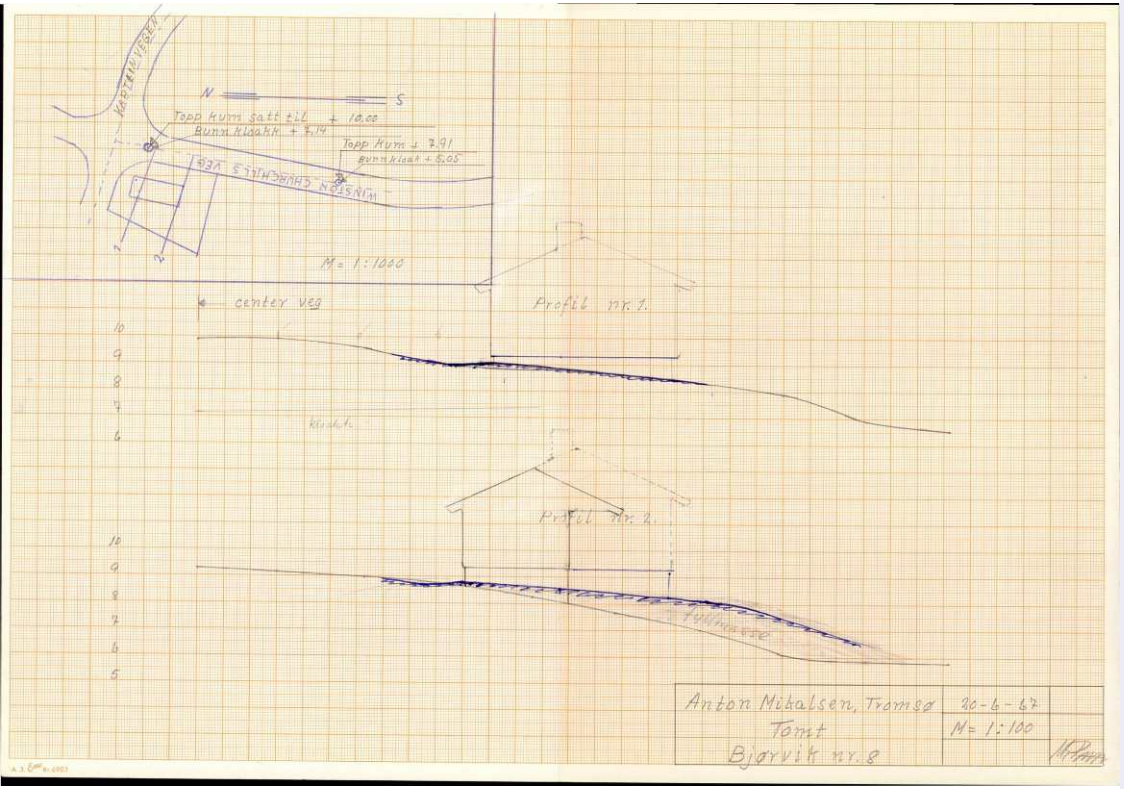
SAK NR. 332/67 Fullføring av nødvendige veganlegg fullføres etter avtale med kommunen.
Godtatt
Den 5-7-67
TROMSØ STADSINGENIØR
Asgeir Lassen

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEKREFTER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED NAVN
DATO NAVN

TROMSØ BYGN. SJEF KTR.
Inn.: 1193/67
Mott.: 20/3-

BYGGHERRE Anton Mikalsen
STED Tromsø TOMT Bjørvik nr 8
OG RIKTSARKITEKTENS STEMPEL

121 ÷ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT, FASADER, MÅL 1:100
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 24-3-66



TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

Saksbehandler: Torild Fagerbekk Dato behandlet: 23.06-93

MELDING OM VEDTAK

SAK 283/93 :

Byggested	(gnr/bnr)	:	115/83
	(adresse)	:	Winston Churchills veg 8, 9014 Tromsø
Byggherre	(navn,adr)	:	Anton Mikalsen, W.C. veg 8, 9014 Tromsø
Søker/melder	(navn,adr)	:	Anton Mikalsen
Byggets art		:	Bolig
Arbeidets art		:	Tilbygg

701FT
115/83 Bsak V-v

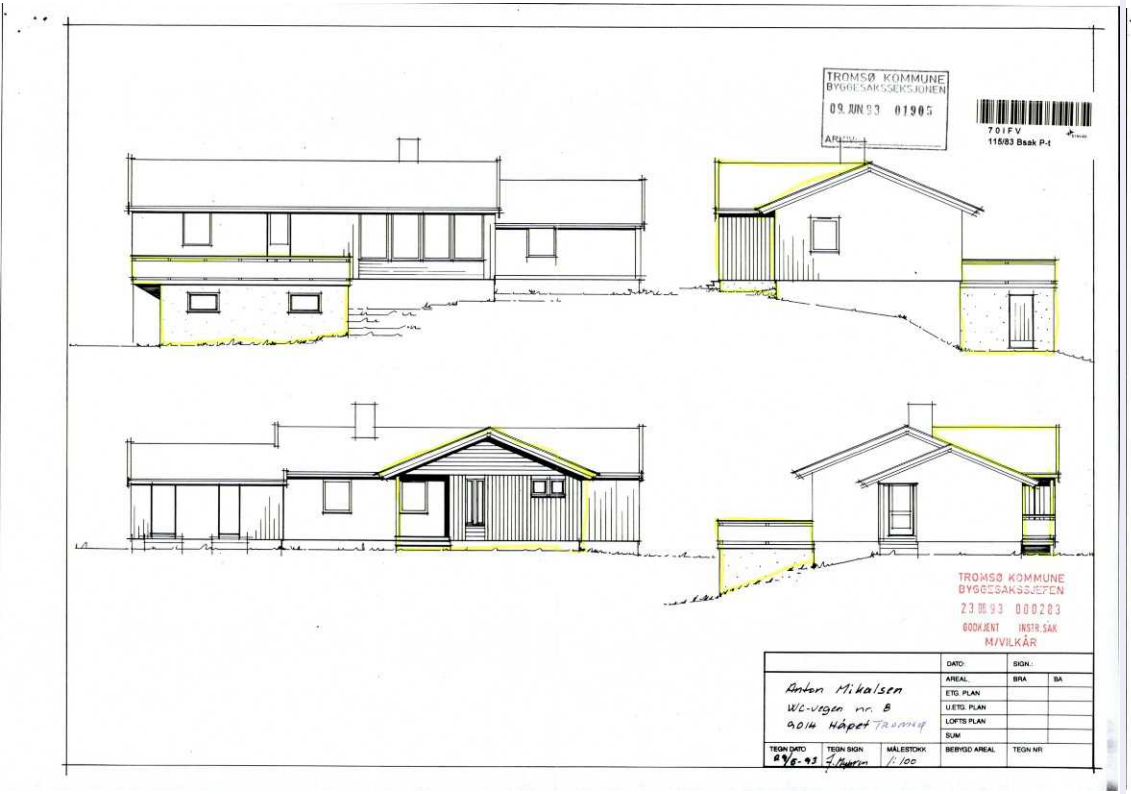
VEDTAK: Godkjennes med følgende vilkår:

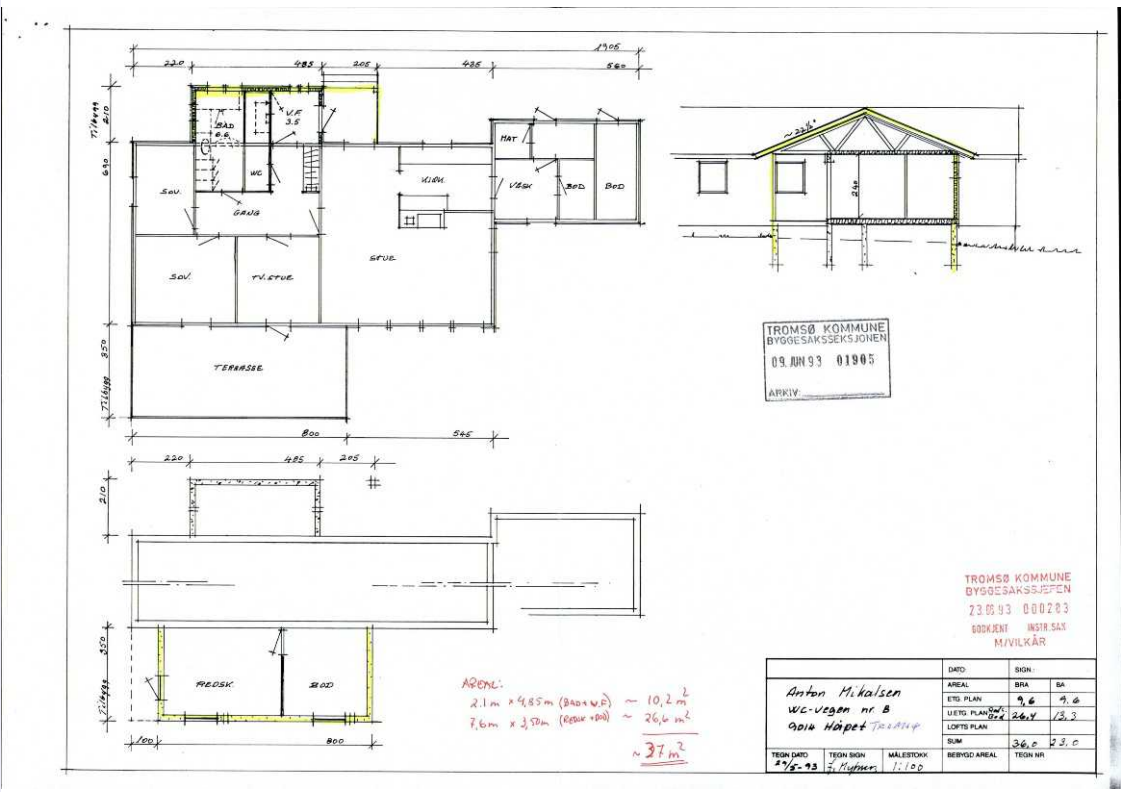
Det forutsettes at alt arbeid utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Godkjennelsen omfatter også dispensasjon for overskridelse av siktelinje i stadfestet reguleringsplan.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174	R. Amundsensplass 1	083 20 000	(sentralbord)	083 20 715	5 97 40 01	4750 05 08236
9001 TROMSØ	9008 TROMSØ	**083 20 720**	(ekspedisjon)			


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
09. JUN 93 01905
ARKIV
701FV
115/83 Bsak P-1
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
23.06.93 000203
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
Anton Mikalsen
WC-vegen nr. 8
9014 Hapet Tromsø
DATO:
SIGN.:
AREAL
BRA
BA
ETG. PLAN
U.ETG. PLAN
LOFTS PLAN
SUM
TEGN DATO
TEGN SIGN
MÅLESTOKK
BEBYGD AREAL
TEGN NR
29/5-93
1:100


1905
220
485
205
485
560
BAD
WC
V.R.
SOV.
GANG
STUE
KJØK.
VASK
BOD
HAT
SOV.
TV.STUE
TERRASSE
800
545
REDSK.
BOD
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
09. JUN 93 01905
ARKIV
AREAL:
2,1m x 4,85m (BAD+W.C) ~ 10,2 m²
7,6m x 3,50m (REDSK+BOD) ~ 26,6 m²
~ 37 m²
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
23.06.93 000203
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR
Anton Mikalsen
WC-vegen nr. 8
9014 Hapet Tromsø
DATO:
SIGN.:
AREAL
BRA
BA
ETG. PLAN
9,6
9,6
U.ETG. PLAN
26,4
13,3
LOFTS PLAN
SUM
36,0
23,0
TEGN DATO
TEGN SIGN
MÅLESTOKK
BEBYGD AREAL
TEGN NR
29/5-93
1:100

TROMSØ KOMMUNE
BYPLANSJEF

BYPLANSJEFEN
J. 04239 / 17.11.71
Arkivnr.

TROMSØ KOMMUNE FORMANNSKAPET Jnr. 09633 21.10.71 508

Arkiv:	Sak nr.:	Møte:	Matrikkelnr.:
W. Churchillsveg 8	649/71	18.10.71.	W. Churchillsveg 8

Eiendommens navn: Winston Churchillsveg 8, 9000 Tromsø.

Hjemmelshavere: Anton Mikalsen, W. Churchillsveg 8, 9000 Tromsø.

Søker/anmelder: " "

Byggherre:

Jnr.:	Dato:	Sign.:	Tidl. behandlet:
3666/71	5.10.71	HH	

Vedrørende: Oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8,

Vedtak:

VEDTAK:
Som innstillingen.

A/S Peder Holme

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen

Formular 1.

Melding om vedtak i Tromsø reguleringsråd.

9000 Tromsø,
Storgt.25.

Mottaker: Bygningssjefen,
9000 Tromsø.

24 NOVEMBER 1971

Saksbehandler: H.Hellset

Arkiv: W.Churchillsv. 8	Sak nr.: 649/71	Jnr.: 3666/71

Saken gjelder: Oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsv.8.

Det bnderrettes herved om at Tromsø reguleringsråd i møte den 18.10.71, sak 649/71 behandlet ovennevnte sak.
Vedtaket samt byplansjefens merknader følger vedlagt.

Særlige opplysninger: Saken er deretter sendt Tromsø formannskap til behandling, som i møte 8.11.71, sak 1652, fattet slikt vedtak:

"Tromsø formannskap finner ikke å kunne innvilge Anton Mikalsen dispensasjon fra veglovens § 29 for oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8."

Jan B. Mjelstad
kst. byplansjef

Arild Bakken

Vedlegg:
Gjenpart: Anton Mikalsen, Winston Churchillsv. 8, 9000 Tromsø,
Oppmålingssjefen, 9000 Tromsø.

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen

Formular 1.

Melding om vedtak i Tromsø reguleringsråd.

9000 Tromsø,
Storgt.25.

21 OKTOBER 1971

Mottaker: Tromsø formannskap,
v/teknisk rådmann,

9000 Tromsø.

Saksbehandler: H. Halleset

Arkiv: W. Churchillsveg 8.	Sak nr.: 649/71	Jnr.: 3666/71
Saken gjelder:	Oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8.	

Det bnderrettes herved om at Tromsø reguleringsråd i møte den 18.10.1971 sak 649/71 behandlet ovennevnte sak.
Vedtaket samt byplansjefens merknader følger vedlagt.

Særlige opplysninger:	Idet en viser til reguleringsrådets vedtak, ber en om Deres behandling av saken.

Jan B. Mjelstad
kst. byplansjef

Arild Bakken

Vedlegg:
Gjenpart: Herr Abton Mikalsen, W. Churchillsveg 8, 9000 Tromsø.

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen
Jnr. 3666/71/HH/ah.

Arkiv: W. Churchillsv. 8.
R.sak: 649/71
R.møte: 18.10.71.

Tromsø, 5. oktober 1971.
Storgt. 25.

Tromsø reguleringsråd,

9000 Tromsø.

Vedr. oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8.

Eier/søker: Herr Anton Mikalsen.

Saksbilag:

Byggemelding datert	25.8.71.
Kart datert her	17.9.71.
Brev til søkeren datert	24.9.71.
Brev fra søkeren datert	27.9.71.
Kart datert her	4.10.71.

Merknader:

Fra bygningssjefen har en mottatt til behandling søknad om oppføring av garasje på eiendommen W. Churchillsveg 8. Av søknaden framgikk at garasjen var ønsket plassert i tomtas nordøstre hjørne. Søkeren ble gjort oppmerksom på det uheldige med en slik plassering, da garasjen neston i sin helhet ville bli liggende innenfor frisiktlinjen i krysset.

Byplansjefen anbefalte en garasjeplassering i tomtas sydøstre hjørne, 12,5 m fra midtlinjen i W. Churchillsveg, en plassering som tidligere ble anbefalt i forbindelse med byggesaken på boligen.

I brev til byplansjefen av 27.9.71 uttaler søkeren at han ikke kan akseptere en slik løsning. Som grunn oppgir han at en plassering som anbefalt av byplansjefen ville medføre at to innkjøringer må måkes for sne. Søkeren fremmer på bakgrunn av dette et nytt forslag til garasjeplassering som vist på kart datert her 4.10.71. Dersom garasjen skal føres opp i samsvar med dette vil den kun bli liggende ca. 1 m fra regulert vegkant og 6 m fra midtlinja i vegen.

Byplansjefen kan ikke anbefale en slik løsning. For det første vil det medføre at utkjøringa vil bli liggende på grensen til kurven i krysset, samt vil det bli en meget smal stripe ved garasjen for snølagring om vinteren.

Byplansjefen vil forøvrig bemerke at eiendommen er forholdsvis stor og det er gode muligheter for annen garasjeplassering.

Under henvisning til foranstående gis slik

t i l r å d n i n g:

Reguleringsrådet anbefaler ikke dispensasjon fra veglovens § 29 for oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8,

som vist på kart datert her 4.10.71.

I samsvar med veglovens § 30 oversendes saken Tromsø formannskap.

Jan B. Mjelstad
kst. byplansjef

Hege Hallset

Underretning gis: Herr Anton Mikalsen, Winston Churchillsveg 8, 9000 Tromsø.

VEDTAK:
Som innstillingen.

Arvid Bakken
sekr.

TROMSØ KOMMUNE
Byplansjefen
Jnr. 3666/71/HH/ah.

Arkiv: W. Churchillsv. 8.
R.sak: 649/71
R.møte: 18.10.71.

Tromsø, 5. oktober 1971.
Storgt. 25.

Tromsø reguleringsråd,

9000 Tromsø.

Vedr. oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8.

Eier/søker: Herr Anton Mikalsen.

Saksbilag:	Byggemelding datert	25.8.71.
	Kart datert her	17.9.71.
	Brev til søkeren datert	24.9.71.
	Brev fra søkeren datert	27.9.71.
	Kart datert her	4.10.71.

Merknader:

Fra bygningssjefen har en mottatt til behandling søknad om oppføring av garasje på eiendommen W. Churchillsveg 8. Av søknaden framgikk at garasjen var ønsket plassert i tomtas nordøstre hjørne. Søkeren ble gjort oppmerksom på det uheldige med en slik plassering, da garasjen neston i sin helhet ville bli liggende innenfor frisiktlinjen i krysset.

Byplansjefen anbefalte en garasjeplassering i tomtas sydøstre hjørne, 12,5 m fra midtlinjen i W. Churchillsveg, en plassering som tidligere ble anbefalt i forbindelse med byggesaken på boligen.

I brev til byplansjefen av 27.9.71 uttaler søkeren at han ikke kan akseptere en slik løsning. Som grunn oppgir han at en plassering som anbefalt av byplansjefen ville medføre at to innkjøringer må måkes for sne. Søkeren fremmer på bakgrunn av dette et nytt forslag til garasjeplassering som vist på kart datert her 4.10.71. Dersom garasjen skal føres opp i samsvar med dette vil den kun bli liggende ca. 1 m fra regulert vegkant og 6 m fra midtlinja i vegen.

Byplansjefen kan ikke anbefale en slik løsning. For det første vil det medføre at utkjøringa vil bli liggende på grensen til kurven i krysset, samt vil det bli en meget smal stripe ved garasjen for snølagring om vinteren.

Byplansjefen vil forøvrig bemerke at eiendommen er forholdsvis stor og det er gode muligheter for annen garasjeplassering.

Under henvisning til foranstående gis slik

t i l r å d n i n g:

Reguleringsrådet anbefaler ikke dispensasjon fra veglovens § 29 for oppføring av garasje på eiendommen Winston Churchillsveg 8,

som vist på kart datert her 4.10.71.

I samsvar med veglovens § 30 oversendes saken Tromsø formannskap.

Jan B. Mjelstad
kst. byplansjef

Hege Hallset
Hege Hallset

Underretning gis: Herr Anton Mikalsen, Winston Churchillsveg 8, 9000 Tromsø.

VEDTAK:
Som innstillingen.

Arild Bakken
sekr.

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.5.2026

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 : 115 / 83 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0565	Nord for krysset Kapteinvn. - W.C. Veg	Eldre reguleringsplan	18.04.1975		Kjørevei
0565	Nord for krysset Kapteinvn. - W.C. Veg	Eldre reguleringsplan	18.04.1975		Gangvei
0565	Nord for krysset Kapteinvn. - W.C. Veg	Eldre reguleringsplan	18.04.1975		Boliger

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 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		0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.5.2026

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-115/83/0

Bruksnavn	BJØRVIK NR. 8	Beregnet areal	1 248.8
Etablert dato	04.07.1966	Historisk oppgitt areal	1 249.0
Oppdatert dato	20.03.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOM MIKALSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MORTEN MIKALSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	04.07.1966		M035065	

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
☑	☐	☐	☐	☐	07.09.1993	1 248.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16531316	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16531316: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	182.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	182.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1995	19.07.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	182.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	116.0	0.0	116.0	0.0
U01	0	66.0	0.0	66.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16531316-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	27.0	0.0	27.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.06.1993	06.07.1993
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.1996	12.09.1996
TB - Tatt i bruk	30.04.1997	05.05.1997

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Winston Churchills veg	8		9014 TROMSØ

Kommuneplan

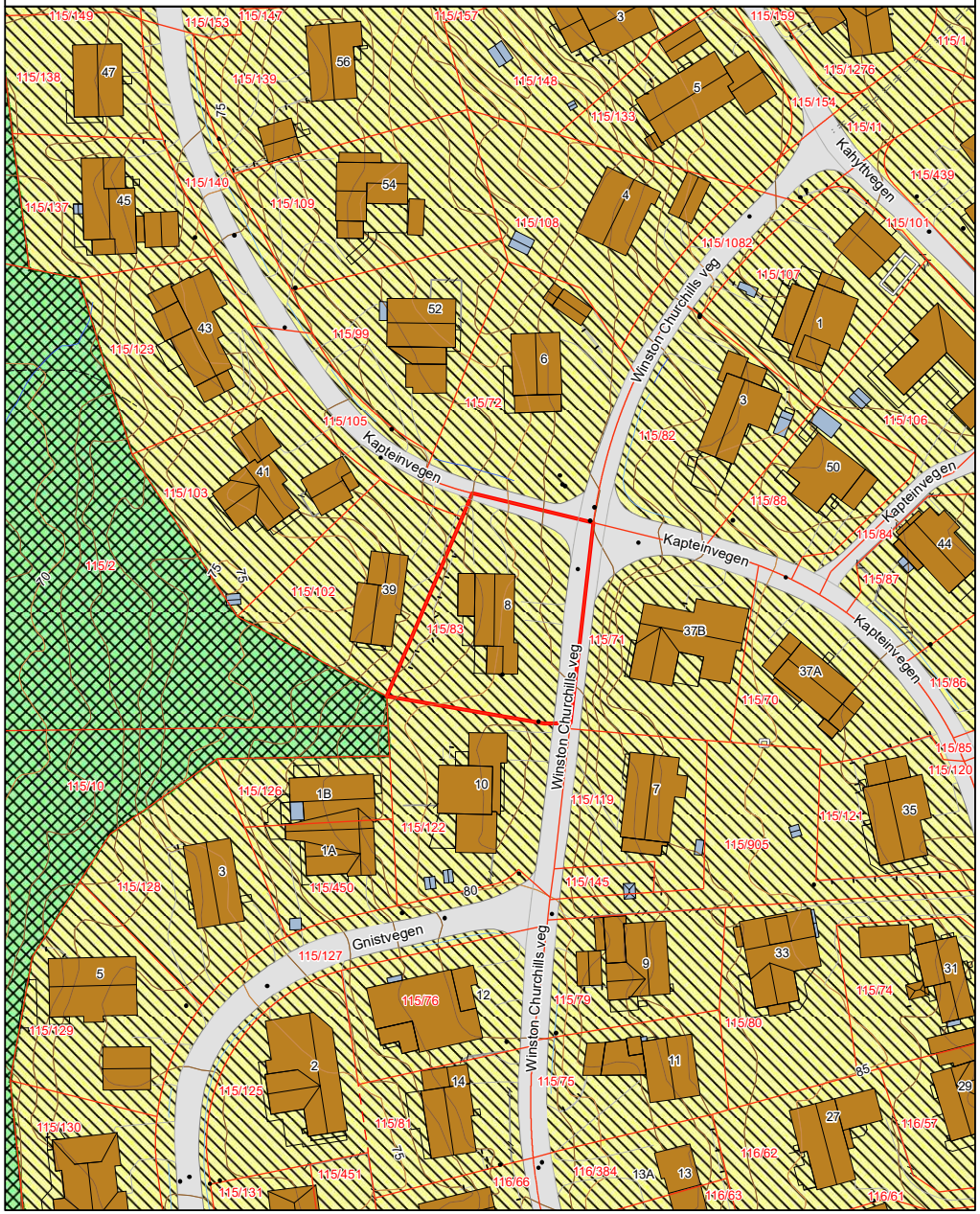
Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Friområde nåværende

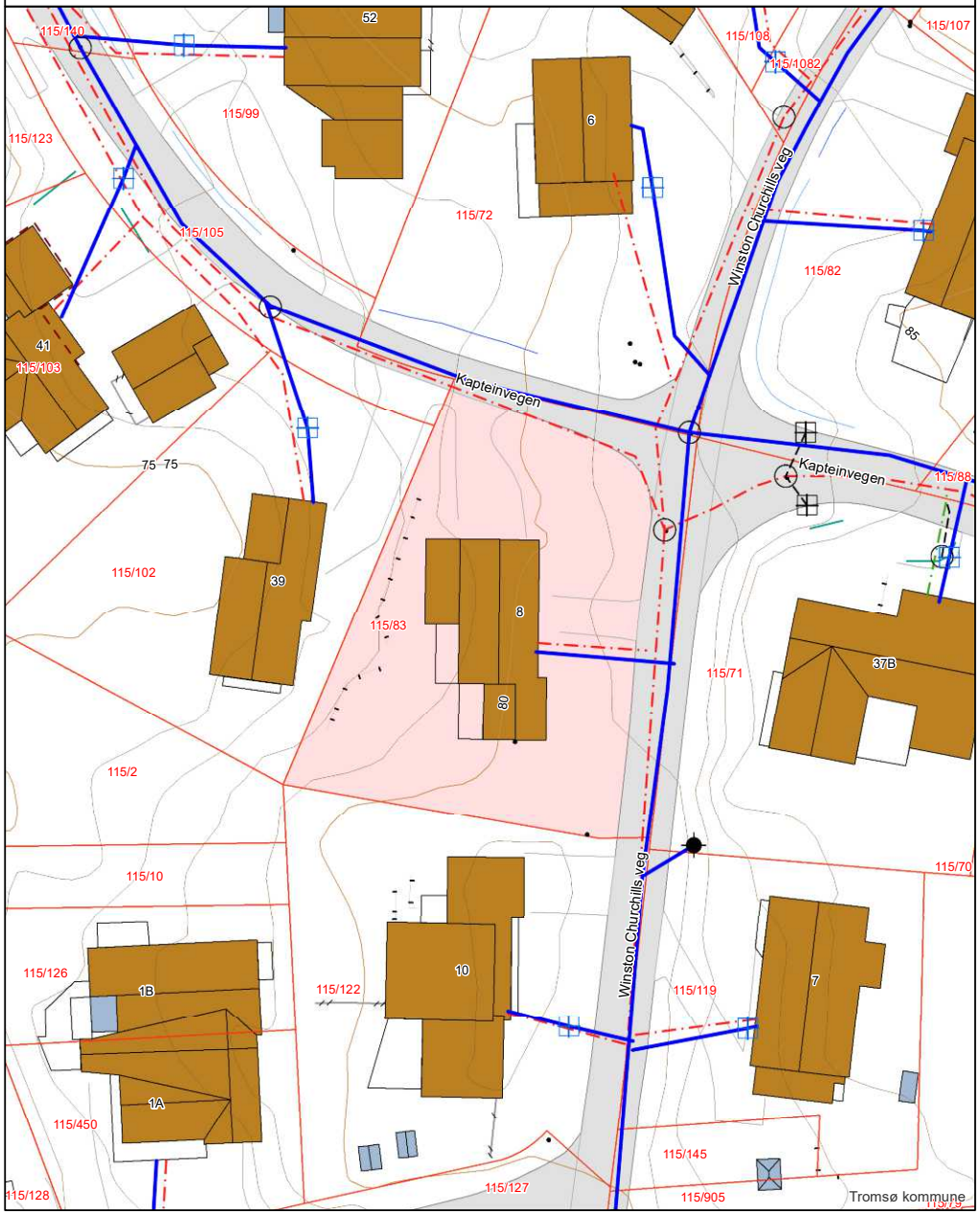
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1249 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

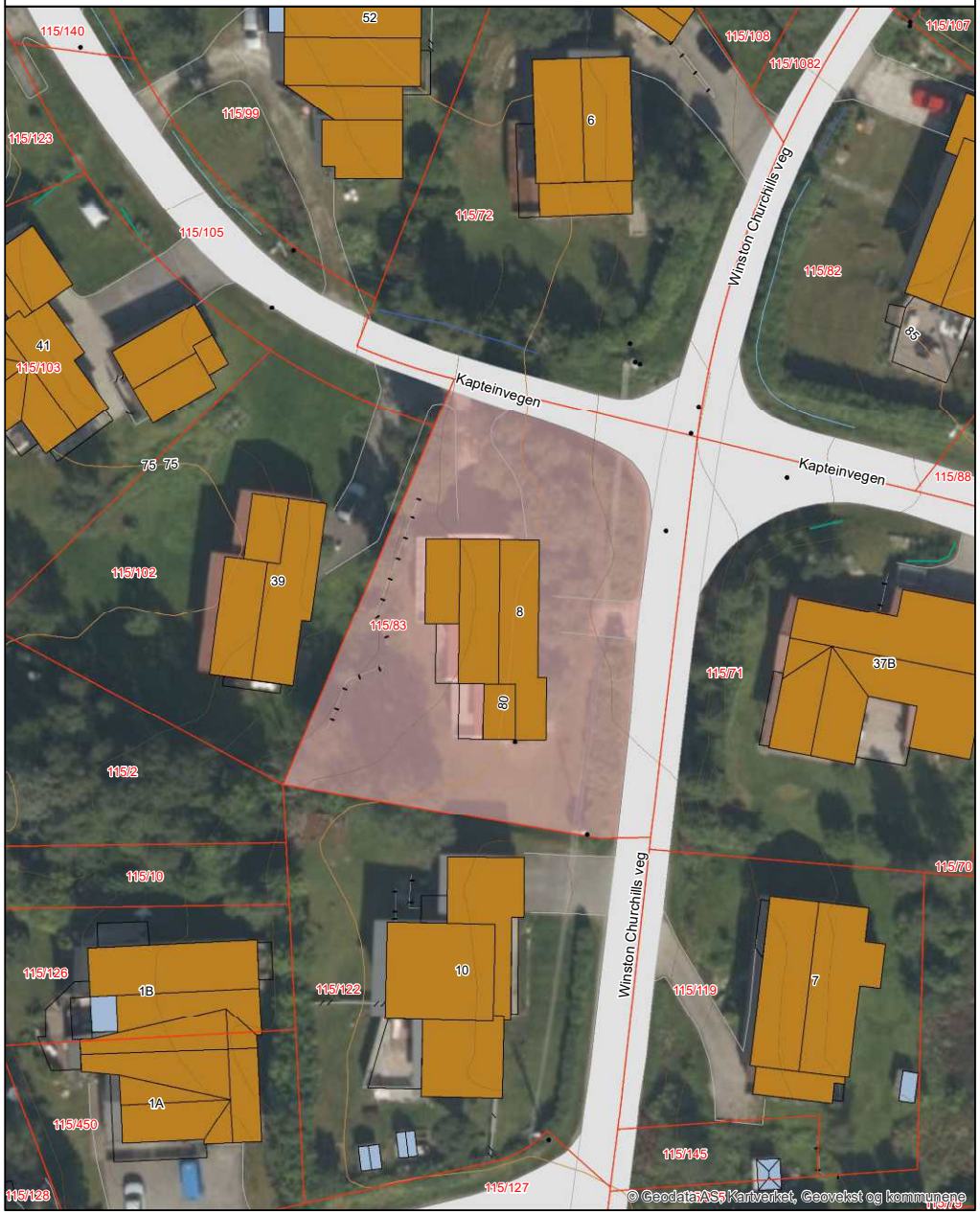
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 1249 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

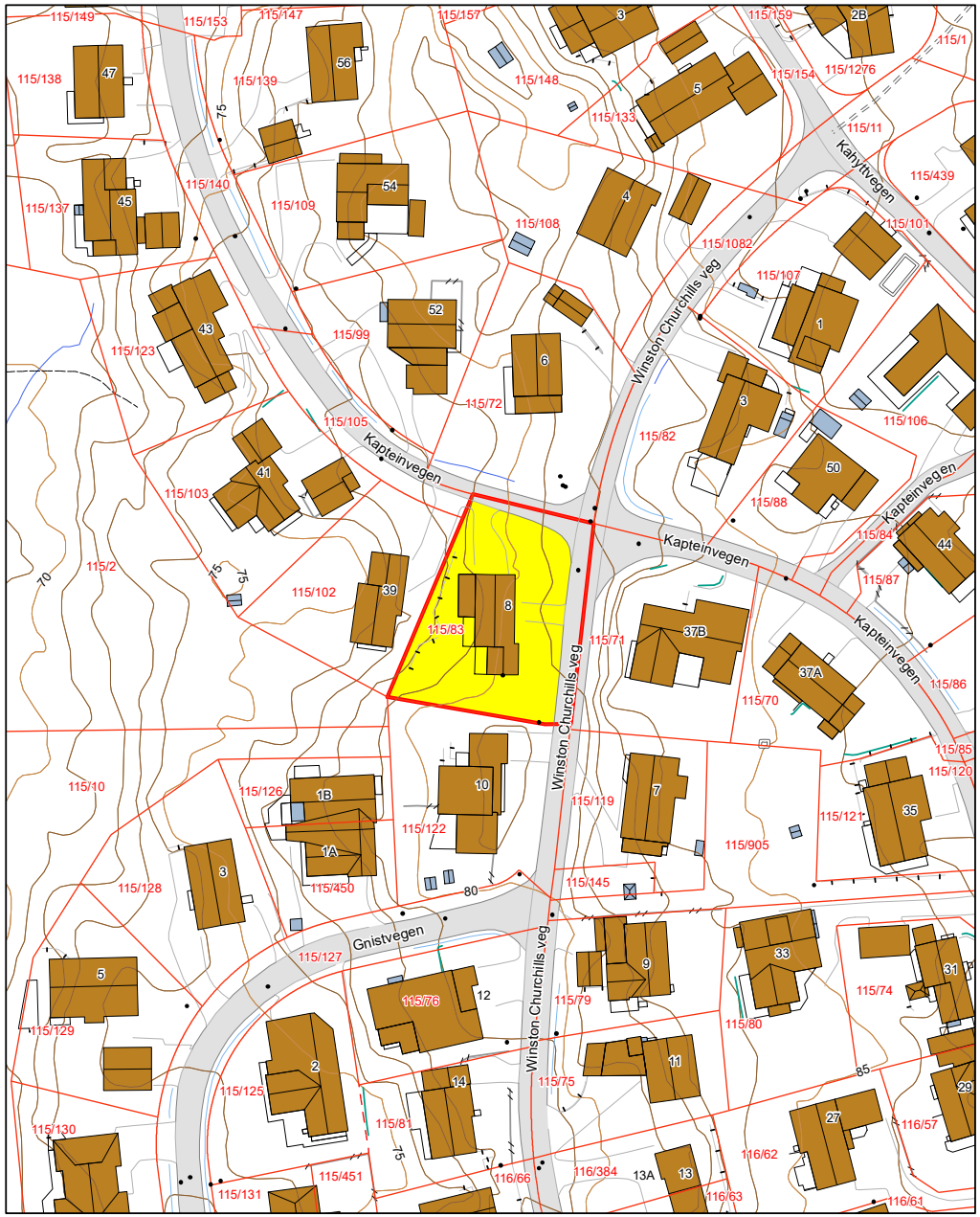
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1249 m² Dato: 2026-05-21

N



Matrikkelkart

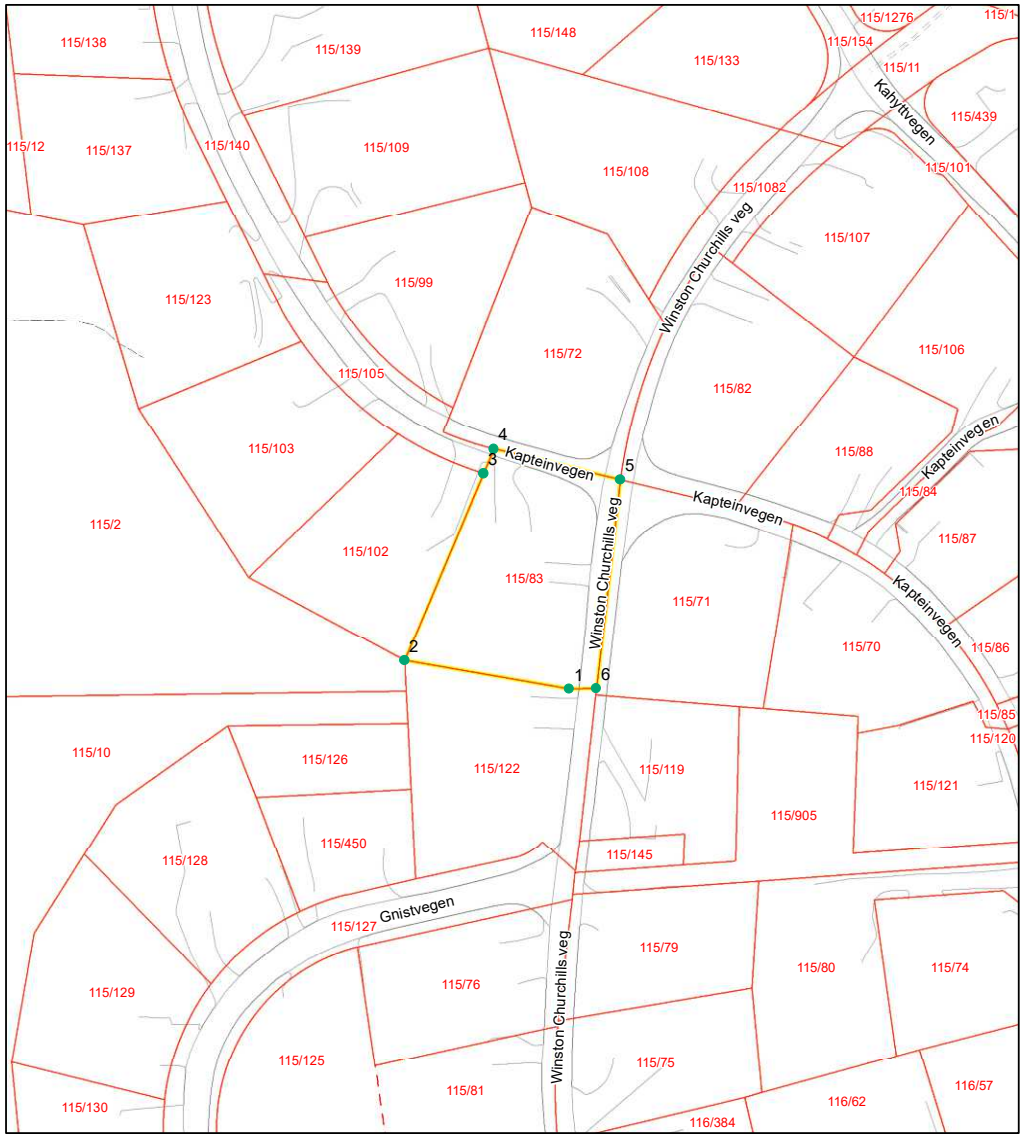
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1249 m² Dato: 2026-05-21

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 : 21.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1248.8		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7735993.92	652673.48	Ikke spesifisert	31.41	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7735999.24	652642.52	Ikke spesifisert	38	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	7736034.23	652657.33	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7736038.84	652659.28	Ikke spesifisert	24.47	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7736033.07	652683.06	Ikke spesifisert	39.34	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7735993.99	652678.51	Ikke spesifisert	5.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

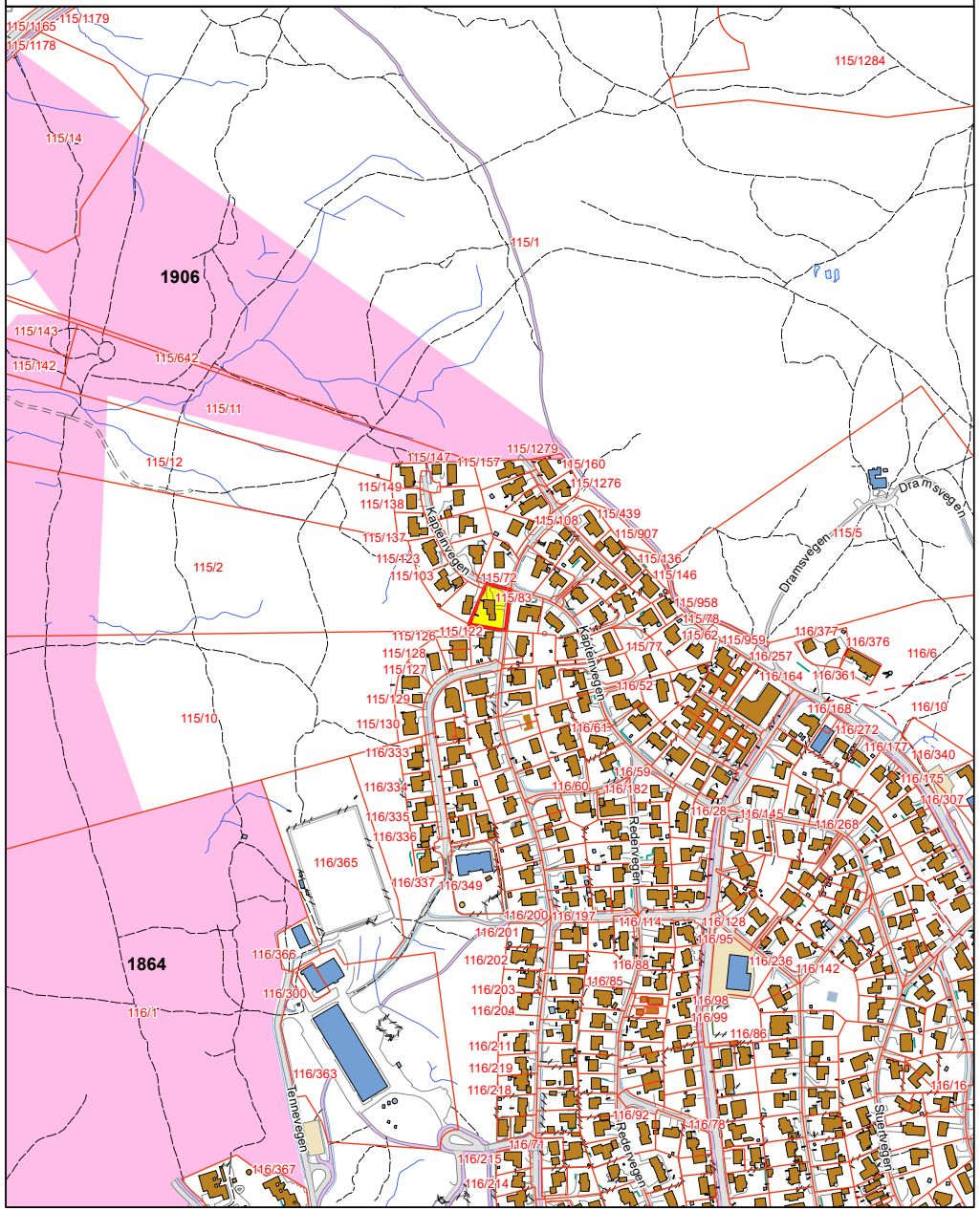
Pågående regulering

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0
Planident:1906,1864

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Reguleringsplan

Adresse: Winston Churchills veg 8, 9014 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/83/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0565
Ikrafttredelsesdato: 18.4.1975
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe
- Felles avkjørsel

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålgrense
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek

B 120565 1side

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN

EGEN REF. VG/amh

9001 TROMSØ, DEN 18. april 1975.
POSTBOKS 318
TELEFON 84 000

Tromsø byplanråd,

9000 TROMSØ.

J.022[illegible] / 23.4.75
Arkiv nr. 504 525

Regulering/endring for del av reguleringsplan for Sjømannsbyen, Mortensnes. Håpet - arealet nord for krysset Kapteinvegen - W. Churchillsveg, datert 18/6-1974.

K.sak 24/75.

En viser til ekspedisjon hit av 2. april 1975.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. departementets rundskriv av 2. juli 1973, og under henvisning til merknader nedenfor, stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø bystyre av 29. januar 1975 om ovennevnte regulering.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse i henhold til vannforurensingslovens § 6. Utslippstillatelse må innhentes i tilknytning til hovedutslipp for Mortensnes/Håpet området. For eldre anlegg viser en til vannforurensningslovens § 16.

./. Det stadfestede reguleringskartet og noen av saksdokumentene legges ved.

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

Fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplan kan påklages til Miljøverndepartementet. Eventuell klage sendes Fylkesmannen i Troms innen 3 uker fra ovennevnte kunngjøring. Om klage og omgjøring viser en forøvrig til forvaltningslovens regler. Melding om klageadgangen skal gies i kunngjøringen.

Bård Gaarder
kst.

Vilgunn Gregusson

Gjenpart: Miljøverndepartementet
Tromsø formannskap, 9000 Tromsø

WINSTON CHURCHILLS VEG 8

Nabolaget Nedre Sjømannsbyen/Soleng - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Maskinistvegen Linje 24	6 min 0.5 km
Tromsø lufthavn Langnes	7 min

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	6 min 0.6 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	6 min 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

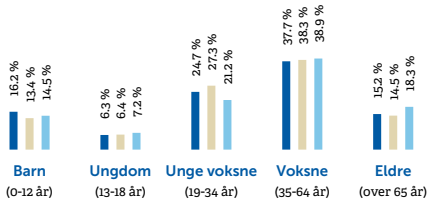
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Sjømannsbyen/Soleng	930	405
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Polarreven Friluftsbanehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Sjømannsbyen barnehage (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Ekrehagen friluftsbarnehage (0-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	12 min
Kiwi Håpet	15 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

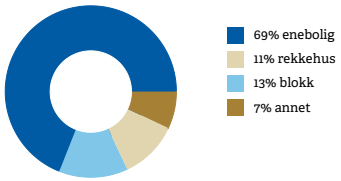
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Skarpmarka kunstgressbane Fotball	**7 min** 0.5 km
Mortensnes skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**6 min** 0.6 km
Feel24 Håpet	**17 min**
Tromsø Treningssenter	**20 min**

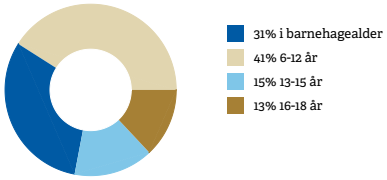
BOLIGMASSE



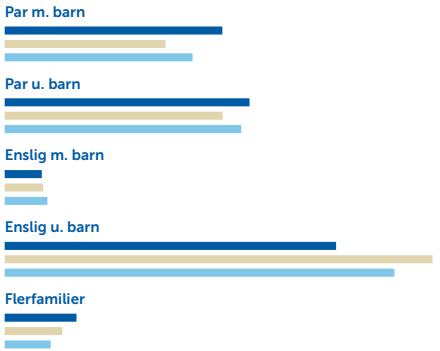
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**6 min**
Boots apotek Jekta	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

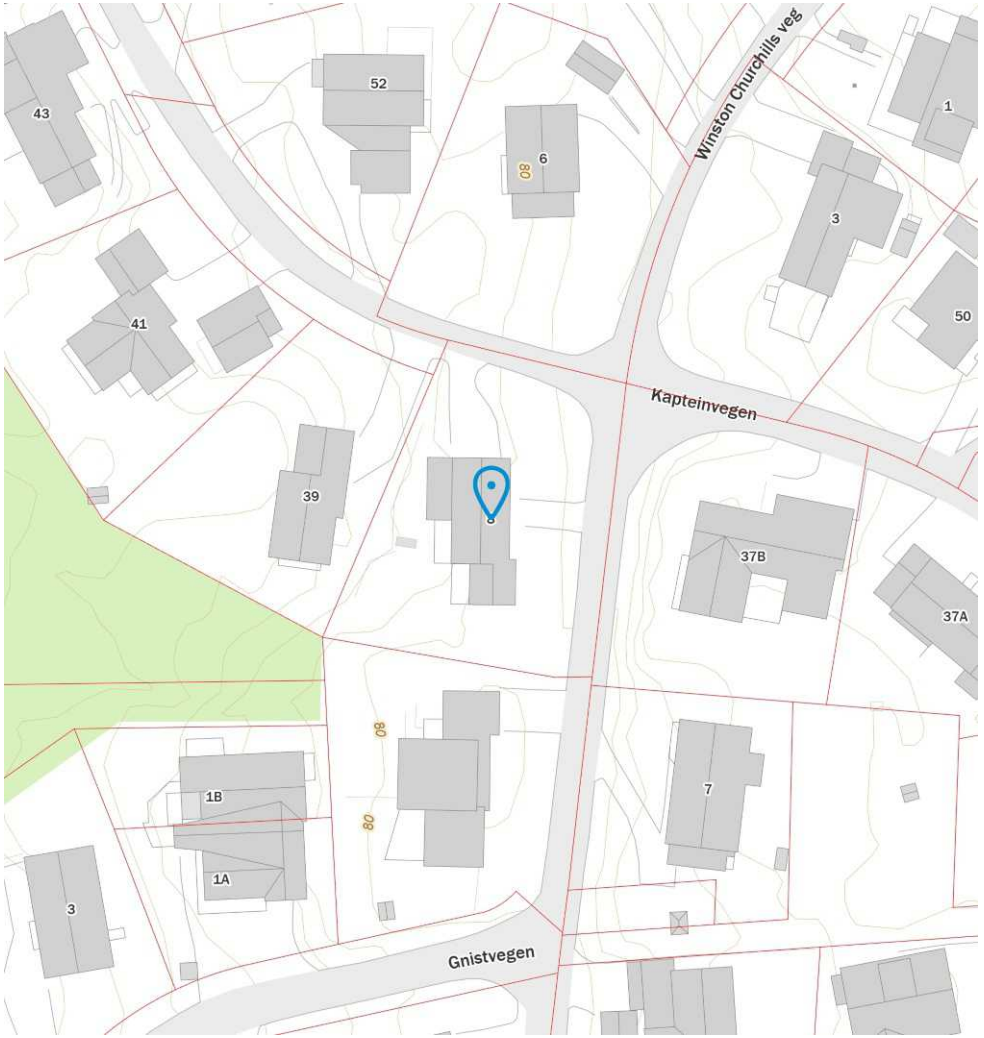


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260096 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Winston Churchills veg 8, 9014 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 83, 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: 18260096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.07.2026

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no