

Velkommen til

Valbeinet 38 A, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Valbeinet 38 A
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-

BRA/BRA-i	81 / 76 m²
Soverom	2
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Etasjer	2

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Valbeinet 38 A, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 810, Snr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	130 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 337 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

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

Sum omkostninger kr 130 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 108,- 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.

Faste løpende 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: 76 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 26 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
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Biloppstillingsplasser utenfor egen seksjon. Det er montert el bil lader på vegg ved inngang, iht. opplysninger fra selger. Megler kan ikke finne rettsvern for parkering på felles tomt.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
1/4

Sameiets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 810, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 721 m². Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen har andel i realsameie på gnr. 115 bnr. 824 med ideell andel 1/29. Eiendommen har én teig med et areal på 274,8 m², består av friområde/lekeplass, og er ubebygd. I tillegg har eiendommen andel i realsameie på gnr. 115 bnr. 825 med ideell andel 1/4. Eiendommen har én teig med et areal på 477,8 m², består av adkomstvei/trafikkareal og er bebygd med garasje. Det gjøres oppmerksom på at garasjen tilhører Valbeinet 32. Areal tilknyttet andel i realsameie inngår ikke i oppgitt tomteareal.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med stor parkering, gangveier, plattinger/terrasser og uteområder.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong og støpt betongplate i underetasjen.

Terrengforhold:
Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og terrasser rundt bolig. Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og avløpsledninger er fra 1994. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannledninger er fra 1994.

Byggeår
1994 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Underetasje
BRA-i 37 m²: Bad, to soverom, bod og gang.

Hovedetasje
BRA-i 39 m²: Vindfang og stue/kjøkken.
BRA-e 5 m²: Utebod.

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

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

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger datert 14.10.1993 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner.

Kjøkken, hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt vask. Glassplate på vegg bak koketopp. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator montert i hette over koketopp.

Bad, underetasje:
Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Flislagt gulv med elektriske varmekabler som oppvarming. Ved fall til sluk er det målt 10 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte montert i tak/himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl, fliser med varmekabel i vindfang og belegg på bod. Veggene har malte plater. Innvendige

tak har himlingsplater. Stue/kjøkken har slettmalte vegger og tak og vinduer er listefritt.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i bod mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Innvendige trapper:
Boligen har 180 graders malt furutrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.

Vannledninger og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og/eller veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er fra byggeår. Det er montert elbil lader på vegg ved inngang.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller

deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Verandadør soverom er vanskelig å åpne og lukke.
- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Værslitte terrassebord.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bad, underetasje: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Trykknapp wc og porselens vask har sprekker.

TG3 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Pipe og rørgjennomføringer har dårlig tetting og øvre del av stålpipe er rustet. Fuktskjolder på undertak.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Øverste piperør på loft er skadd.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 6: På spørsmål om selger vet 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, svarer selger ja; Dette visste vi ikke, før overtakelse av leiligheten.

Pkt. 23: Montert el bil lader. Faglært arbeid utført av Bravida i 2025.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Skrått tak tekket med takpapp på taktro. Takrenner, nedløp og beslag i hvit stål. Pipehatt i sort stål. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glassene i vinduene har gjennomgående sprosser.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser og trapper:
Boligen har en altan/veranda på 7 m², med malt tett rekkverk på 93 cm høyde og levegg mot nabo. Verandaen er bygd av impregnert terrassebord. Med utgang fra soverom i underetasjen har boligen en markterrasse på ca. 15 m² mot vest. Overbygd inngangsparti på 4 m² som er beskyttet av vegger og tak mot vær og vind. Impregnert tretrapp fra platt ved inngang og ned på bakkenivå.

Utebod:
Ved inngangsdøren har boligen en utvendige sportsbod/bod på 5 m², denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger vestvendt til nord/vest i Hamna på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet. Boligen har en landlig men sentral plassering i et barnevennlig område med nærhet til Hamna barneskole og barnehage, og med rekreasjons og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten. Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 9 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 8 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 5 km unna.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.06.1994, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at pipe og ildsted har fått TG3 av bygningssakkyndig i vedlagte tilstandsrapport, og ikke bør brukes før avvik er utbedret. Se nærmere beskrivelse under "standard".

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
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 (felt B) i eldre reguleringsplan for Hamna sør med plan-ID 0658, datert 19.03.1986, og avsatt til boligbebyggelse (område AB_) i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.2017. Videre er eiendommen regulert til felles lekeareal i bebyggelsesplan iht. reguleringsplan for felt B5, Hamna sør med plan-ID 1228, datert 27.04.1992. Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen. Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul sone for vegstøy.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser, bebyggelsesplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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.

Eiendommen har felles adkomst med naboer over eiendommen gnr. 115 bnr. 825, hvor gjeldende eiendom har andel i realsameie. Det foreligger ingen tinglyst avtale knyttet til felles adkomst.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 061 818,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 247 271,-.

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
Elisabeth Hansen og Kenneth Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4839
Dato: 12.04.1994
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79 / 316

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403122
Dato: 11.11.1968
AVTALE TELEGRAFVERKET PÅ VEGNE AV LUFTFARTSDIREKTORATET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 8637
Dato: 23.06.1994
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Boligen er del av et sameie som består av 4 boligseksjoner. Boligen har seksjonsnummer 2 og sameiebrøk 79/316.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Sameiet har ingen regler om dyrehold. Sameiet kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Det følger av tinglyst rettighet datert 23.06.1994 at kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde diverse ledninger og anlegg mv. over eiendommen. Videre følger det av tinglyst avtale datert 11.11.1968 at Telegrafverket på vegne av Luftfartsdirektoratet, har avtale om grunnrettigheter på eiendommen, herunder radioanlegg, radioteknisk utstyr mv. Kopi av de tinglyste dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (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 av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst den 25-03-2026.

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 25.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 23.03.2026
Bygningstegninger, datert 14.10.1993
Midlertidig brukstillatelse, datert 20.06.1994
Seksjonering, datert 12.04.1994
Tinglyst rettighet, datert 23.06.1994
Tinglyst avtale, datert 11.11.1968
Matrikkelrapport, datert 09.03.2026
Oversiktskart, datert 09.03.2026
Grunnkart, datert 09.03.2026
Kommuneplankart, datert 09.03.2026
Bebyggelsesplankart, datert 09.03.2026
Reguleringsplankart, datert 09.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 29.11.1991 og 10.10.1992
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

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



- Velkommen til Valbeinet 38 A -



Pen og innbydende vertikaldelt tomannsbolig over to plan | Havutsikt | Parkering m/elbil lader

Plantegning



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

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









Plantegning



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

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

























Her kan du nyte flott havutsikt!



Velkommen til ei hyggelig visning!

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 810, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21105-1307 **Referansenummer:** XO1325

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

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.

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug
Uavhengig Takstingeniør
bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

MESTER

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.

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

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

Et rekkehus/leilighet med god planløsning. Leiligheten går over 2 etasjer med fin plassering og utsikt mot vest.
Sportsbod på 5 m2 ved inngangspartiet. God parkering på tomten.
Boligen er fra 1994 og det har blitt foretatt litt vedlikehold opp igjennom årene.
Stålpipe med fukt på loft har fått TG3, se nærmere i beskrivelse.
Mangler og feil som er funnet bør rettes på så vedlikeholdsbehovet ikke øker.
En del av avvikene som fins og som har fått TG2, er pga. alder eller skjerpete sikkerhetshensyn i forskrifter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Skrått tak tekket med takpapp på taktro.
Takrenner, nedløp og beslag i hvit stål. Pipehatt i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Glassene i vinduene har gjennomgående sprosser.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen har en altan/veranda på 7 m2, med malt tett rekkverk på 93 cm høyde og levegg mot nabo. Verandaen er bygd av impregnert terrassebord.
Med utgang fra soverom i underetasjen har boligen en markterrasse på ca. 15m2 mot vest.
Overbygd inngangsparti på 4 m2 som er beskyttet av vegger og tak mot vær og vind.
Impregnert tretrapp fra platt ved inngang og ned på bakkenivå.
Ved inngangsdøren har boligen en utvendige sportsbod/bod på 5 m2, denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl, fliser med varmekabel i vindfang og belegg på bod. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Stue/kjøkken har slettmalte vegger og tak og vinduer er listefritt
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv i bod mot bakvegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Boligen har 180 graders malt furutrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler som oppvarming. Ved fall til sluk er det målt 10 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte montert i tak/himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt vask.
Glassplate på vegg bak koketopp.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator montert i hette over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og/eller veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg,
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert elbil lader på vegg ved inngang.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1994.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong og støpt betongplate i underetasjen.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og terrasser rundt bolig.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige avløpsrør er av plast og avløpsledninger er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannledninger er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vei og adkomst er felles med naboleiligheter/boliger.
Felles vei grunn Gnr: 115 Bnr: 825 på 477,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/4 del.
Felles tomt med plen Gnr: 115 Bnr: 824 på 274,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/29 del.

Arealer Gå til side

Gå til side

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

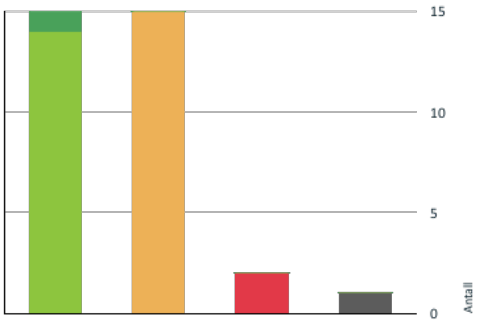
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

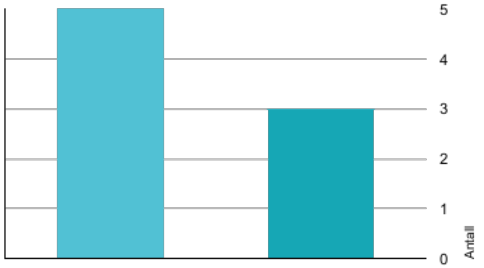
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Pipe og rørgjennomføringer har dårlig tetting og øvre del av stålpipe er rustet.
Fukt skjolder på undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Øverste piperør på loft er skadd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør soverom er vanskelig å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Værslitte terrassebord

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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 > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Trykknapp wc og porselens vask har sprekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Skrått tak tekket med takpapp på taktro.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag i hvit stål. Pipehatt i sort stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montering av utkast på nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

På slitte steder bør kledning males.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

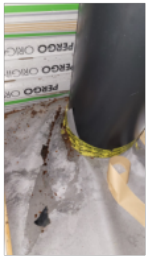
Pipe og rørgjennomføringer har dårlig tetting og øvre del av stålpipe er rustet.
Fukt skjolder på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er beregnet til reparasjon av pipe og til nærmere undersøkelser angående fukt skjolder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Glassene i vinduene har gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

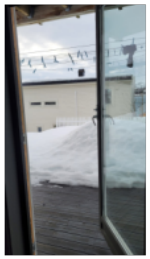
Det må påregnes skraping og maling av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør soverom er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold og verandadør bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en altan/veranda på 7 m2, med malt tett rekkverk på 93 cm høyde og levegg mot nabo. Verandaen er bygd av impregnert terrassebord.
Med utgang fra soverom i underetasjen har boligen en markterrasse på ca. 15 m2 mot vest.
Overbygd inngangsparti på 4 m2 som er beskyttet av vegger og tak mot vær og vind.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Værslitte terrassebord

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebordene og beslag må byttes/monteres for å lukke avviket.



Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport





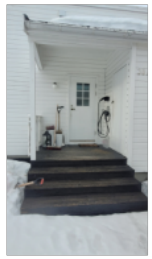




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert tretrapp fra platt ved inngang og ned på bakkenivå.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved inngangsdøren har boligen en utvendige sportsbod/bod på 5 m2, denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.



INNVENDIG

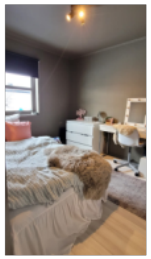
TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat/klikkvinyl, fliser med varmekabel i vindfang og belegg på bod. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Stue/kjøkken har slettmalte vegger og tak og vinduer er listefritt



Tilstandsrapport













TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Øverste piperør på loft er skadd.

Konsekvens/tiltak

• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Bytte piperør og eventuelt pipe hatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

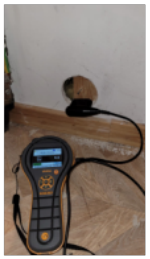
Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv i bod mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

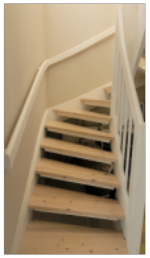
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders malt furutrapp med lakkerte trinn.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.







Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler som oppvarming. Ved fall til sluk er det målt 10 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Trykknapp wc og porselens vask har sprekker.

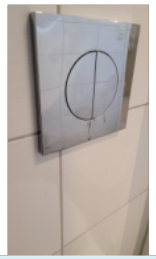
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skaden bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





UNDERETASJE > BAD

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte montert i tak/himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt vask.
Glassplate på vegg bak koketopp.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator montert i hette over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Oppdragsnr.: 21105-1307 Befaringsdato: 11.03.2026 Side: 16 av 24

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på bad og fra kjøkken, og friskluft i vindus og/eller veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg,

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert elbil lader på vegg ved inngang.



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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
   1994 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers eiertid er alle elektriske arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert elbil lader på trapp.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg som ser ok ut.

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong og støpt betongplate i underetasjen.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomta ligger i svakt skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og terrasser rundt bolig.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast og avløpsledninger er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannledninger er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse
Vei og adkomst er felles med naboleiligheter/boliger.
Felles vei grunn Gnr: 115 Bnr: 825 på 477,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/4 del.
Felles tomt med plen Gnr: 115 Bnr: 824 på 274,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/29 del.

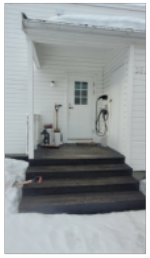
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

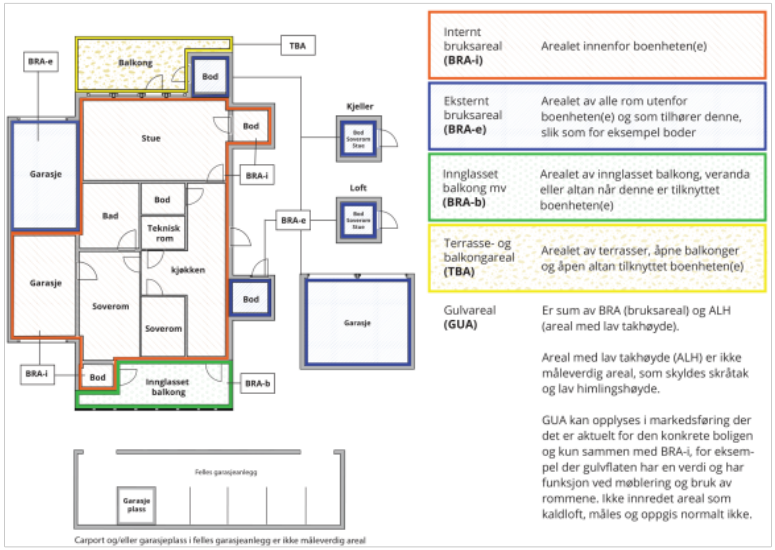
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	39	5		44	11
Underetasje	37			37	15
SUM	**76**	**5**			**26**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken	Bod	
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, bod, gang		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
5 m2 sportsbod på yttertrapp, ved inngangsdør, er satt som eksternt bruksareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Elisabeth Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	810		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valbeinet 38 A

Hjemmelshaver
Hansen Elisabeth, Johansen Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En 2-mann bolig som ligger vestvendt til nord/vest i Hamna på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet.
Boligen har en landlig men sentral plassering i et barnevennlig område med nærhet til Hamna barneskole og barnehage, og med rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten.
Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 9 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 8 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 5 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate med innkjøringsvei over felles vei område med naboer.
Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et boligfelt som er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med stor parkering, gangveier, plattinger/terrasser og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

En seksjonert selveierleilighet/bolig i en to-mannsbolig med felles tomt.
Det er 4 boenheter på tomten.
Felles vei grunn Gnr: 115 Bnr: 825 på 477,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/4 del.
Felles tomt med plen Gnr: 115 Bnr: 824 på 274,8 m2. Boligens ideell andel er på 1/29 del.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Valbeinet 38 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 810
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

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.



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

Elisabeth Hansen

Kenneth Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valbeinet 38A
9017 Tromsø

5501-115/810/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Dette visste vi ikke, før vi overtakelse av leiligheten.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **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?:** 2025
   Firmanavn: Bravida
   Beskrivelse av arbeidet: Montert el bil lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

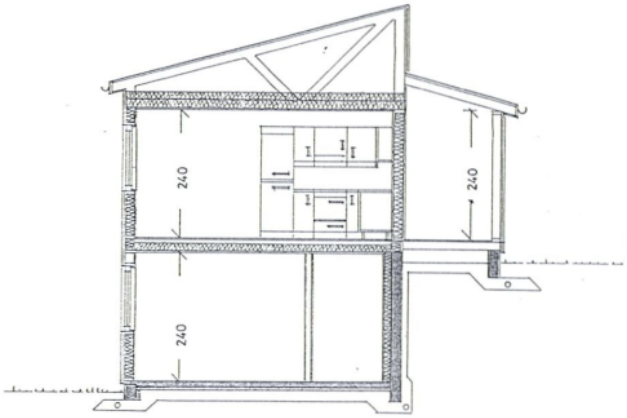
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

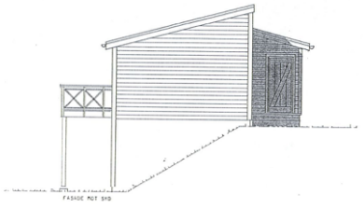
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

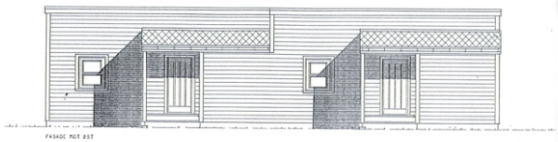
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.10.93 000527
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

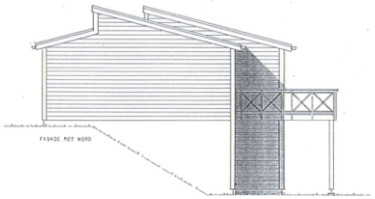


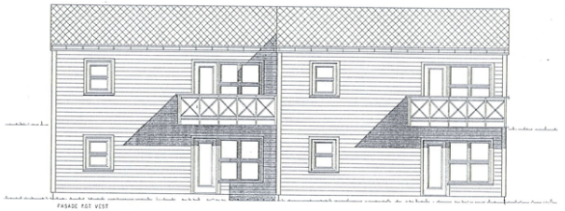
SNITT 1:50





TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.10.93 000527
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR



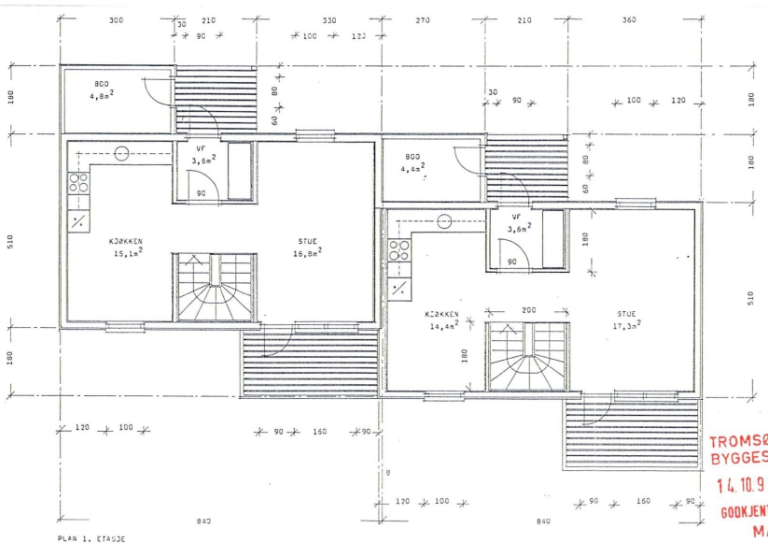


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJONEN
16.09.93 03314
ARKIV:

PER NYSTAD AS
BYGGMESTER — ENTREPRENØR

PER NYSTAD AS
BYGGMESTER — ENTREPRENØR

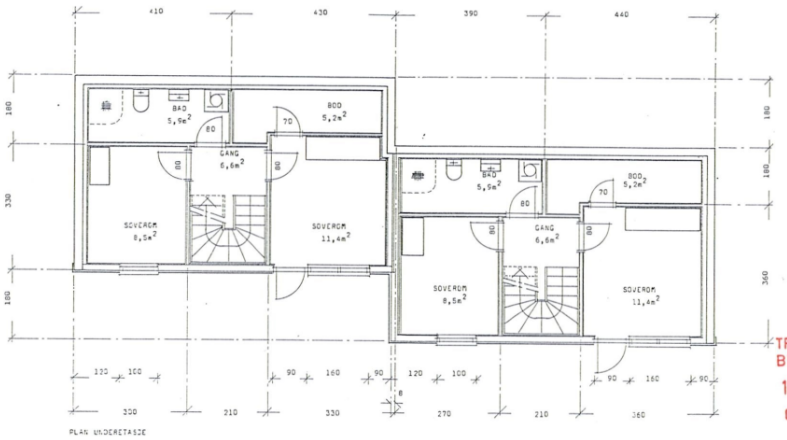
STAKKEVOLLVN. 35 - TELEFON 083 57 066 - 083 58 707/PRIVAT 083 31 167 - BANKFORBINDELSE: SPAREBANKEN NOR - BANKGIRO 8245.02.06322 - FORETAKSNR. 946569046



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.10.93 000527
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

PER NYSTAD A/S
BYGGMESTER — ENTREPRENØR

STAKKEVOLLVN. 35 - TELEFON 083 57 066 - 083 58 707/PRIVAT 083 31 167 - BANKFORBINDELSE: SPAREBANKEN NOR - BANKGIRO 8245.02.06322 - FORETAKSNR. 9465.69.046



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
14.10.93 000527
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

PER NYSTAD A/S
BYGGMESTER — ENTREPRENØR

STAKKEVOLLVN. 35 - TELEFON 083 57 066 - 083 58 707/PRIVAT 083 31 167 - BANKFORBINDELSE: SPAREBANKEN NOR - BANKGIRO 8245.02.06322 - FORETAKSNR. 9465.69.046

6

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

TROMSØ 200 ÅR 1994

90XD4
115/810 Bsak F-f

Wenche Fagerheim
Valbeinet 38A

9017 Tromsø

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
527/94	94/2478/RK	Reidar Kristiansen Telefon 776 20 727	20.06.94

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 17.06.94 gis herved midlertidig brukstillatelse av en 3 roms leilighet på eiendommen 115/810, Valbeinet 38A, 9017, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:

- Røykvarslere monteres omgående.
- Legging av parkett fullføres.
- Belisting fullføres.
- Montering av rekkverk / returgelender fullføres.
- Fuging av gulvfliser på baderom fullføres.
- Røykpipe monteres.
- Elektrisitet tilkobles.

Utvenddig:

- Overflatebehandling / beising av treverk utføres.
- Montering av rekkverk fullføres.
- Anordning som sikrer atkomst for feiing av pipe etableres.
- Tilfylling og planering fullføres.
- Utomhusanlegg.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 31.08.94.

Sigleiv Isaksen
kontorleder

Reidar Kristiansen
avd.ing.

Kopi til Per Nystad A/S, Stakkevollvegen 35, 9010 Tromsø.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174 9001 TROMSØ	R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ	776 20 000 776 20 720	(sentralbord) (ekspedisjon)	776 20 715	5 97 40 01	4750 05 08236

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/4839/97
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 10:09

Returneres til:

TINGLYST
12 APR. 1994
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 4839

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1902	TROMSØ	115	810	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]

Doknr. 4839 Tinglyst 12.04.1994 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	79	11			21			31			41			51		
2	B	79	12			22			32			42			52		
3	B	79	13			23			33			43			53		
4	B	79	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 316 = nevner: 316

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Tromsø 11/4-94	NORDFØREREN I TROMSØ

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

TINGLYST
12 APR. 1994
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR:

Per Nystad
Stakkevollvegen 35

9010 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	93/ 15662/505.1/SR 115/810-818	Stein Rasthe Telefon 776 20 736	06.12.93

VEDR. VALBEINET GNR. 115 BNR. 810 OG 818
MELDING I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER § 5 NR 4, 4. LEDD.

Med henvisning til Lov om eierseksjoner § 5 nr. 4, 4. ledd, bekreftes det at Tromsø kommune har mottatt meddelelse om seksjonering, og er innforstått med at begjæring om oppdeling vil bli sendt tinglysningsmyndigheten.

På eiendommen 115/810 er godkjent 4 leiligheter, mens på eiendommen 115/818 er det godkjent 3 leiligheter.

Eiendommen omfattes ikke av vedtak om utbedringsprogram eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven.

Da det heller ikke foreligger planer om byfornying eller utbedringsprogram gis det unntak fra 6 månedersfristen.

ORIENTERING

Til orientering kan nevnes at lovens § 5 nr. 3 stiller krav om at eiendommen må oppdeles slik at det blir naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. I tillegg settes det minstekrav til standard for eierseksjoner til boligformål. Det kreves egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten. Standardkravene må være oppfylt før seksjoneringen skjer.

Det er tinglysningsdommeren som skal føre kontroll med at seksjoneringslovens vilkår er oppfylt.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174 9001 TROMSØ	R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ	776 20 000 776 20 720	(sentralbord) (ekspedisjon)	776 20 792	5 97 40 01	4750 05 08236

2

Det forhold at minstekravene er oppfylt etter seksjoneringsloven, er ikke ensbetydende med at eierseksjonen er eller kan godkjennes som boligenhet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Er boenheten godkjent etter plan- og bygningsloven, betyr dette bl.a. at takhøyde og lyd- og branntekniske krav er i samsvar med byggeforskriftene, i tillegg vil hver boenhet være sikret biloppstillings- eller garasjeplass.

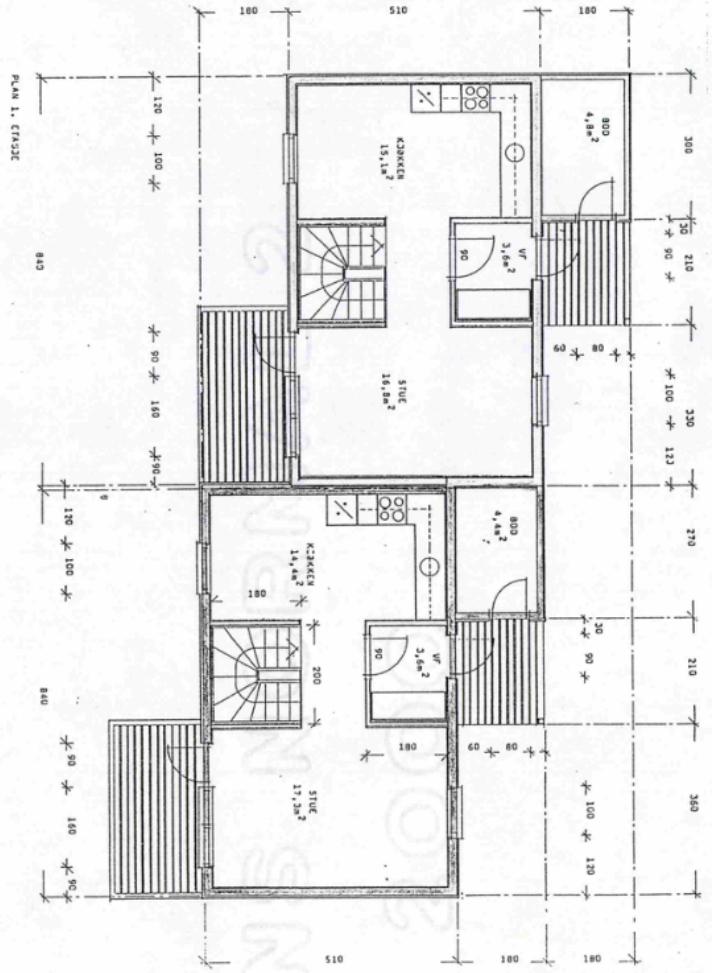
Dersom det må foretas bygningsmessige endringer for å tilfredsstille eierseksjonslovens minstekrav må det innhentes byggetillatelse fra kommunen.

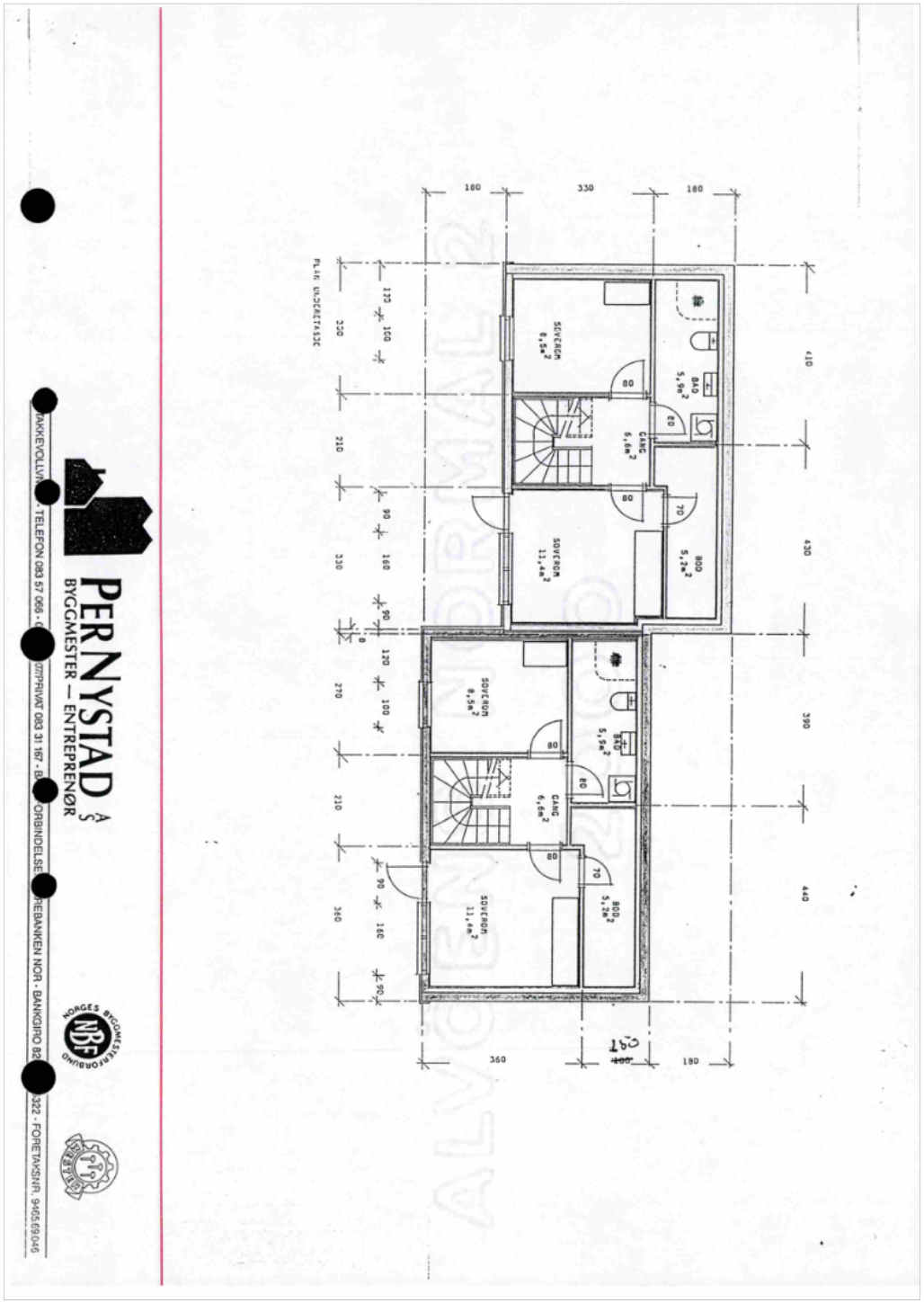
Med vennlig hilsen

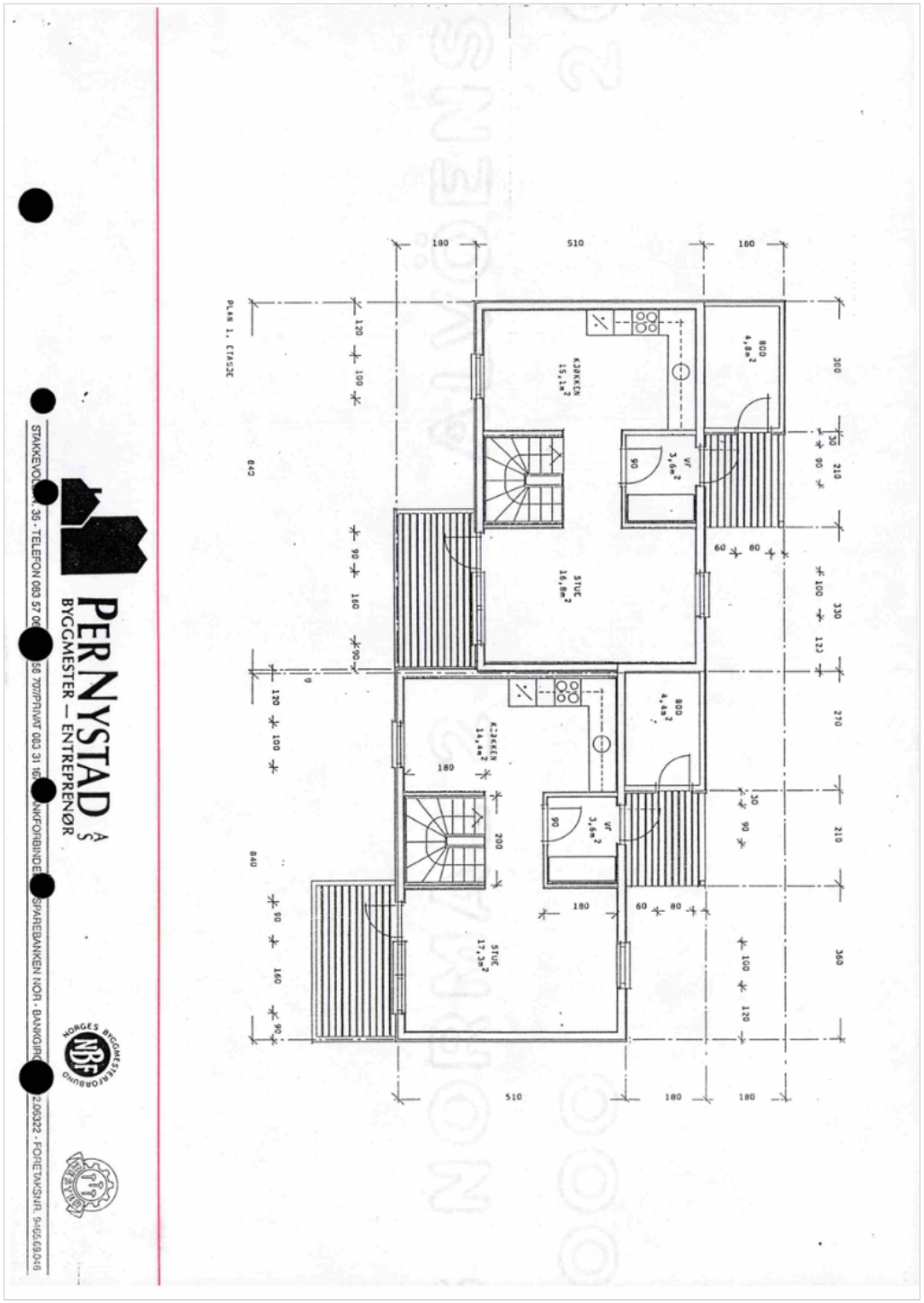
Halvard Thon
Byggesakssjef

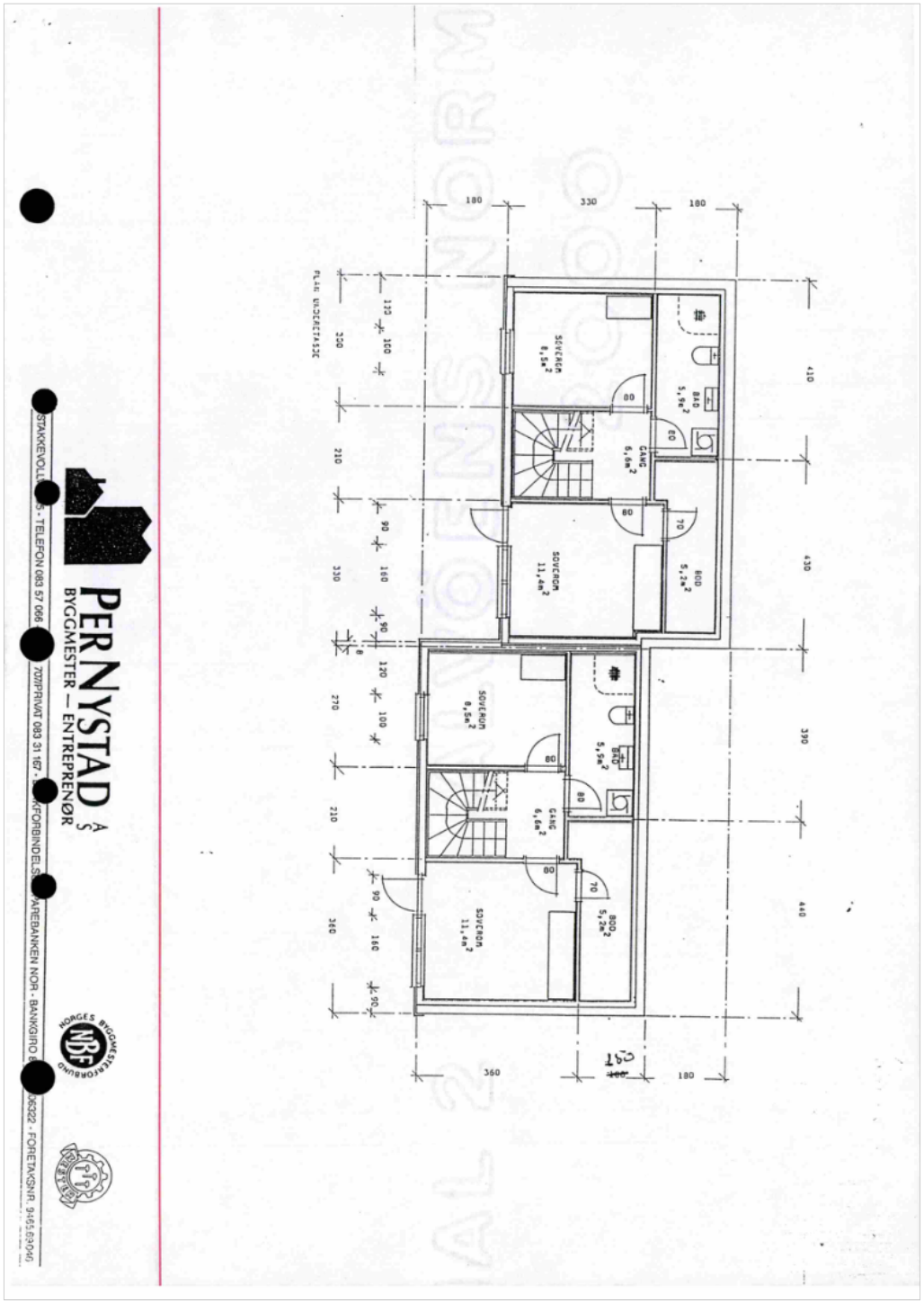
Stein Rasthe
avd.ing.

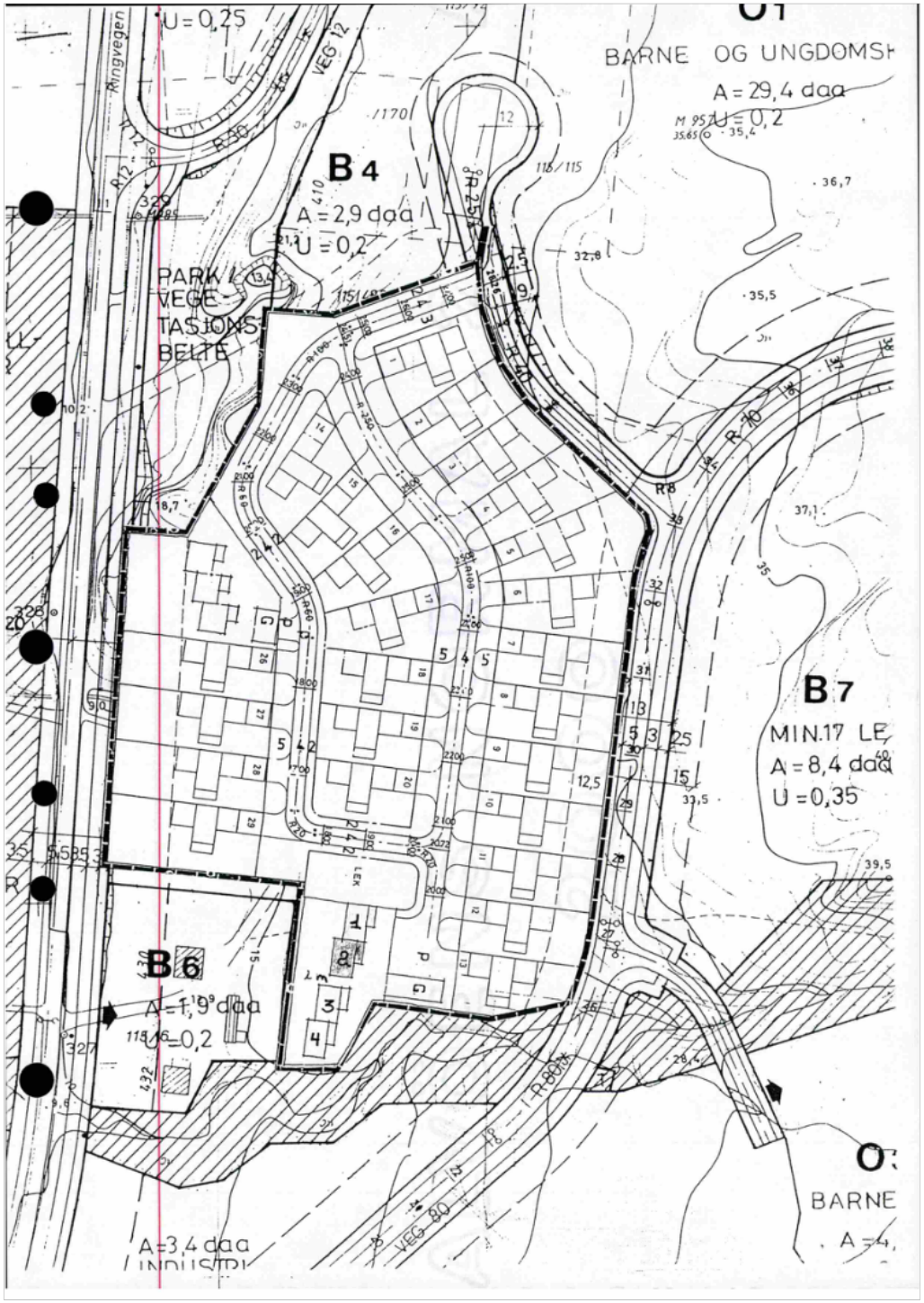
PER NYSTAD A/S
BYGGMESTER — ENTREPRENØR
STAKKEVOLLVN. 35 - TELEFON 083 57 0[illegible]58 707PRIVAT 083 31 18[illegible] BANKFORBINDELSE SPAREBANKEN NOR - BANKGIR[illegible] 02.06322 - FORETAKSNR. 945569046
NORGES BYGGMESTERFORBUND NBF




PER NYSTAD A/S
BYGGMESTER – ENTREPRENØR
NORGES BYGGMESTERFORBUND
NBF


PER NYSTAD A/S
BYGGMESTER – ENTREPRENØR
NORGES BYGGMESTERFORBUND
NBF


PERNYSTAD A/S
BYGGMESTER – ENTREPRENØR
STAKKEVOLLVEIEN 5 - TELEFON 083 57 066
MVA-FORBINDELSE: FOKUSBANKEN NOR - BANKGIRO 8630.22 - FORETAKSNR. 945 639 040
PLAN UNDERETASJE
SOVEROM 8,5m²
BAD 5,9m²
GANG 6,6m²
SOVEROM 11,4m²
BOD 5,2m²
SOVEROM 8,5m²
5,5m²
GANG 6,6m²
SOVEROM 11,4m²
BOD 5,2m²


U = 0,25
Ringvegen
VEG 12
B 4
A = 2,9 daa
U = 0,2
PARK / VEGETASJONSBELTE
BARNE OG UNGDOMSH
A = 29,4 daa
U = 0,2
B 7
MIN. 17 LE
A = 8,4 daa
U = 0,35
B 6
A = 1,9 daa
U = 0,2
A=3,4 daa
INDUSTRI
VEG 80
BARNE
A=4

TINGLYST
23 JUNI 1994
NORD - TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 8637

SKJØTE

1. EIENDOMMEN(E):

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eierbrøk
1902	TROMSØ	115	810 824 825		2	1/1 1/29 1/4

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] Ubebygd [ ] Bebygd

Anvendelse av grunn: [X] Boligeiendom [ ] Fritidseiendom [ ] Landbruk
[ ] Vei/kommunikasjonsareal [ ] Næringsformål [ ] Annet

Type bolig: [ ] Frittliggende [X] Rekkehus/kjede [ ] Blokkleilighet
[ ] Annet

2. KJØPESUM

Kr.65.000,- Markedsverdi: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] Fritt salg [ ] Ekspropriasjon [ ] Gave
[ ] Tvangsauksjon [ ] Skifteoppgjør [ ] Annet

3. MARKEDSVERDI / AVGIFTSGRUNNLAG

Kr. 65.000,-

Doknr: 8637 Tinglyst: 23.06.1994 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. OVERDRAS FRA

Fødselsnummer / foretaksnummer	Navn
	TROMSØ KOMMUNE

5. TIL

	Navn
[redacted]	Wenche Fagerheim

6. SÆRSKILTE AVTALER (SOM SKAL TINGLYSES)

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

a) oppføre nødvendige brannhydranter på eiendommen
b) føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft og for telefon på og over eiendommen
c) oppsett av veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på hus- og garasjevegg
d) oppsett av stolper for veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommen
e) oppsett av polygonpunkt på eiendommen
f) anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg på eiendommen i samsvar med godkjent plan
g) anlegg og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger over eiendommen i samsvar med godkjent plan for ledningsnettet.

Skader som eventuelt måtte oppstå under anleggs- og vedlikeholdsarbeider, skal utbedres av den som forvolder skaden.

2.

7. ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

8. ERVERVERS BEKREFTELSE

Undertegnede bekrefter at særskilte avtaler omtalt under pkt. 6 ovenfor kan tinglyses som heftelse på eiendommen(e).

Wenche Fagerheim

Sted og dato	Erververs underskrift	Navn med blokkbokstaver
Tromsø 22/6-94		

9. UNDERSKRIFT.

Tromsø, den 31 mai 1994

Ordførerens underskrift og stempel

ORDFØREREN I TROMSØ

TELEGRAFVERKET

Radiofyr -

avtale om grunnrettigheter

Dagbok nr. 3122 1968
Tromsø Byfogedembete 11/11

Stasjon/anlegg

Tromsøyvarden VOR-anlegg

Grunneier

Alfred Andreassen

Eier av eiendommen

Fredlund, Hamna, Tromsø.

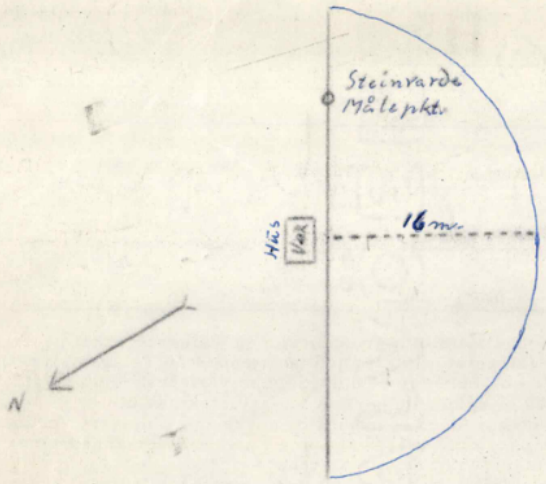
Gnr	Bnr	Herred
115	6	Tromsø

1. Avtalen er inngått mellom grunneieren og Telegrafverket på vegne av Luftfartsdirektoratet. Avtalen må godkjennes av Telegrafstyret.
2. På eiendommen, innenfor et område som vist/beskrevet på side 2, kan det plasseres et radioanlegg, hus for radioteknisk utstyr m.m., antennemaster med barduner, jordnett og andre innretninger. Jordnettet kan om nødvendig forlenges til avslutning i myrer eller annen egnet grunn som ligger utenfor det nevnte området.
3. Linjer for elektrisk kraft, telefon osv. kan føres fram til radioanlegget over grunneierens øvrige eiendom.
4. Ferdsel og transport kan foregå fram til radioanlegget over grunneierens øvrige eiendom.
5. Grunneieren kan ikke si opp avtalen. Telegrafverket kan si opp avtalen, men plikter da å fjerne radioanlegget og foreta nødvendig opprydding. Grunneieren plikter ikke å betale tilbake noen forholdsmessig del av erstatningene han har mottatt.
6. Avtalen kan tinglyses.
7. Telegrafverket dekker utgiftene i forbindelse med oppretting av avtalen.
8. Erstatning for rettighetene i pkt. 2-5 og erstatning for skader og ulemper i forbindelse med bygging av anlegget x) er fastsatt ~~konholdsvis~~ til kr. 300,- pr. år ~~og kr. ..... /fastsettes seinere i ny avtale eller ved skjønn. Dersom erstatningen fastsettes ved skjønn, skal underskjønnet styres av lensmannen, og reglene i skjønnsloven skal følges.~~
9. Grunneieren, Luftfartsdirektoratet og Telegrafverket har fått hvert sitt eksemplar av avtalen.
10. Tilleggsvilkår:

Avtalen gjøres gjeldende fra 1. januar 1969.

x) Stryk det som ikke passer.

Skisse som viser plassering av anlegget i forhold til faste punkter som hus, veger m.m. evtl. beskrivelse av anleggets plassering.



ca. 400 m²

Sted og dato: Tromsø, 30/10-1968 Sted og dato: Tromsø, 30/10-1968

Alfred Andreasen — Reidar Richardsen

Grunneier — For Telegrafverket

Avtalen godkjennes.

Telegrafstyret, Oslo, den 7/11-68

TELEGRAFSTYRET

For direktøren

K. Christensen — Jan Hjem

Utbetalt kr. ..... konto .....

Sted og dato: ....

Underskrift

Merknader

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-115/810/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.04.1994	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KENNETH JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ELISABETH HANSEN		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		

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16533661	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 16533661: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	170.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.10.1993	04.11.1993
IG - Igangsettingstillatelse	06.12.1993	05.01.1994
TB - Tatt i bruk	20.06.1994	01.07.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	98.0	0.0	98.0	0.0
U01	0	72.0	0.0	72.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16533661-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.03.1998	02.04.1998
IG - Igangsettingstillatelse	01.02.1999	01.03.1999
TB - Tatt i bruk	21.07.2000	01.08.2000

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16533661-2	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.11.2017	13.12.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Valbeinet	38A		9017 TROMSØ

Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 721 m² Dato: 2026-03-09

N



Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 721 m² Dato: 2026-03-09

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 : 9.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7737456.4	653801.39	Jord	12.48	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7737457.48	653788.96	Jord	11.28	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
3	7737468.7	653790.12	Jord	14.88	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	7737483.5	653791.66	Jord	11.99	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	7737495.43	653792.9	Jord	21.13	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
6	7737493.58	653813.95	Jord	23.39	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7737470.35	653811.23	Jord	2.04	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7737470.58	653809.2	Jord	16.19	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

Grunnkart

Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2

Målestokk: 1:500
Areal: 721 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

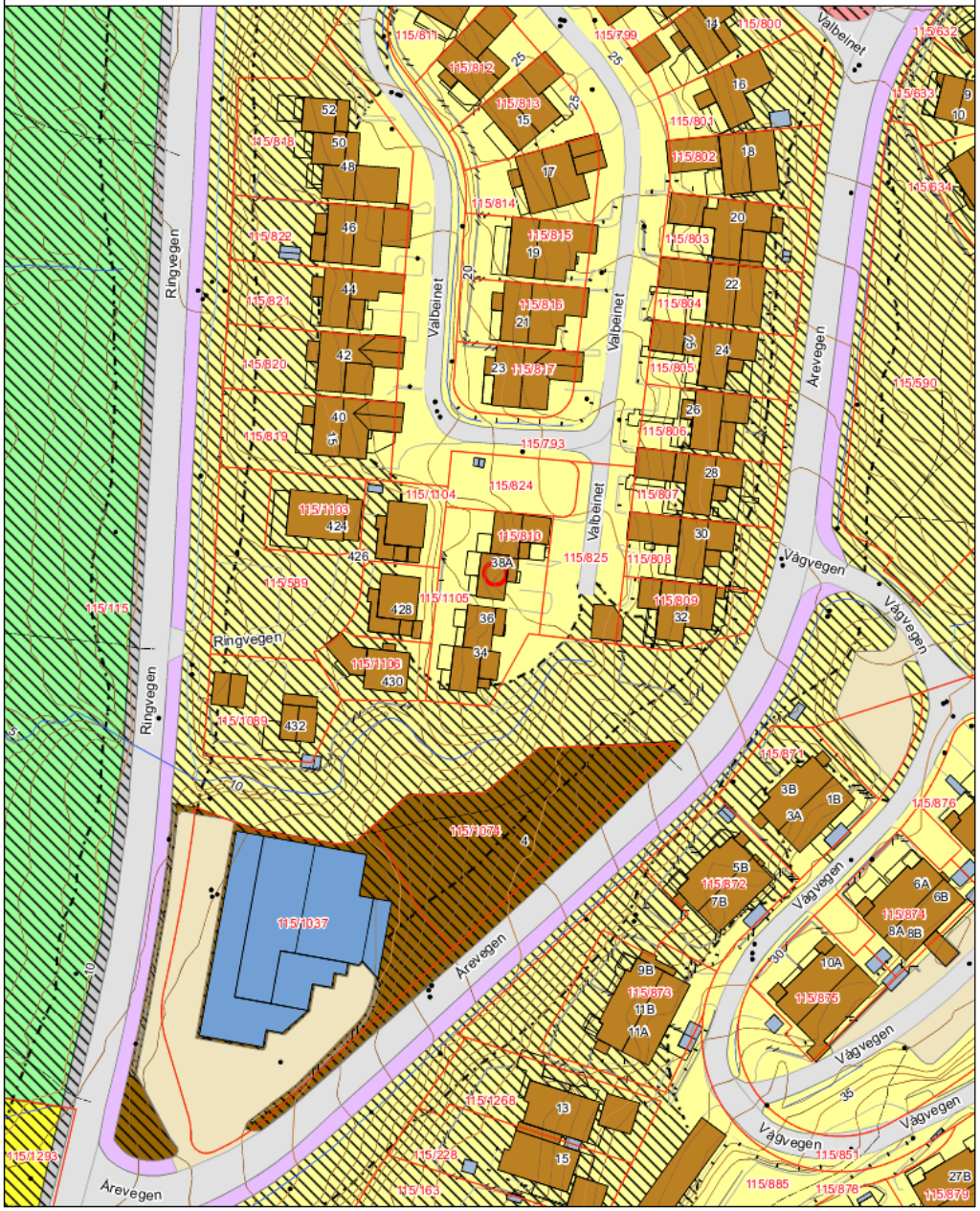
Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Bebyggelsesplan

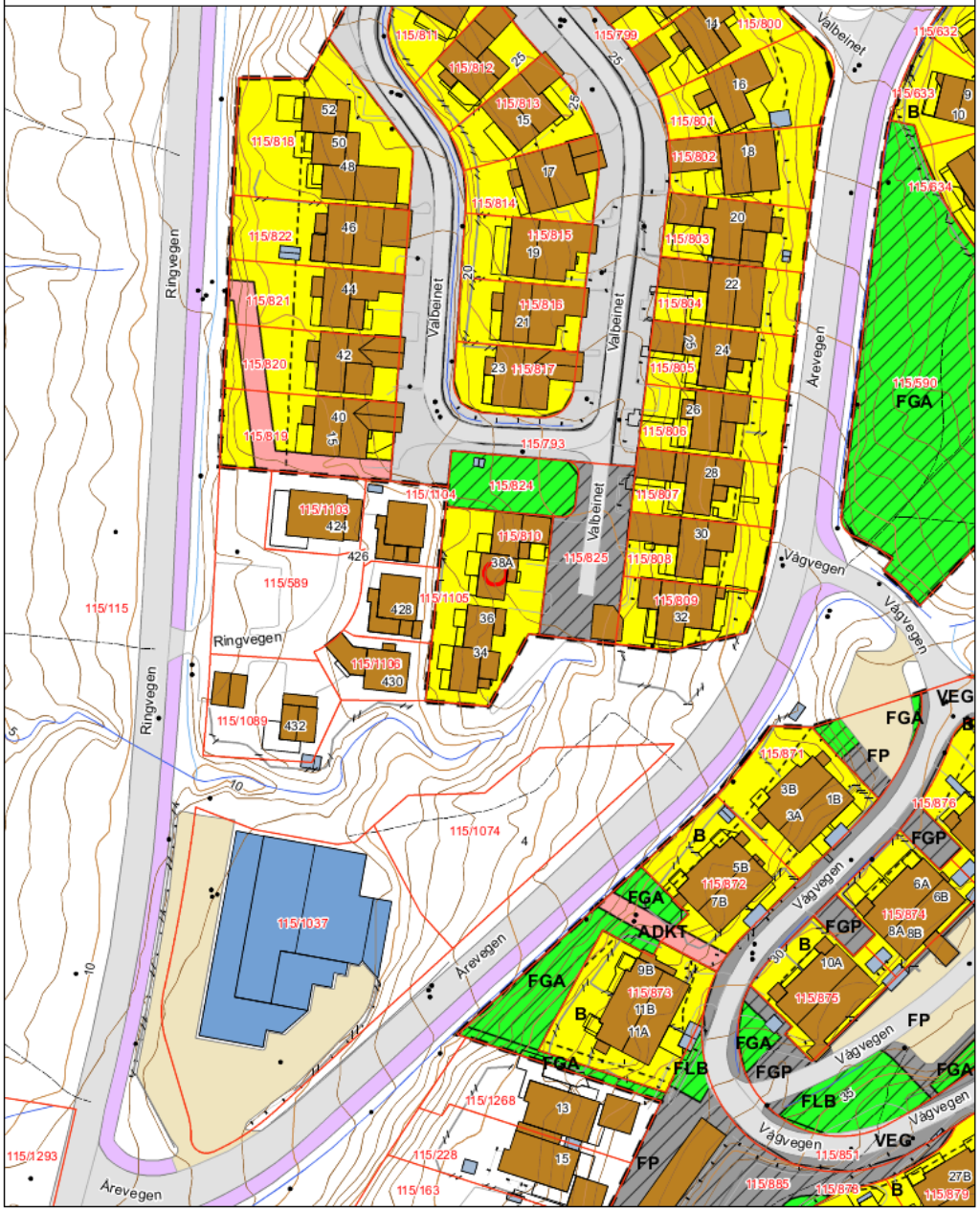
Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1228
Ikraftredelsesdato: 27.4.1992

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal

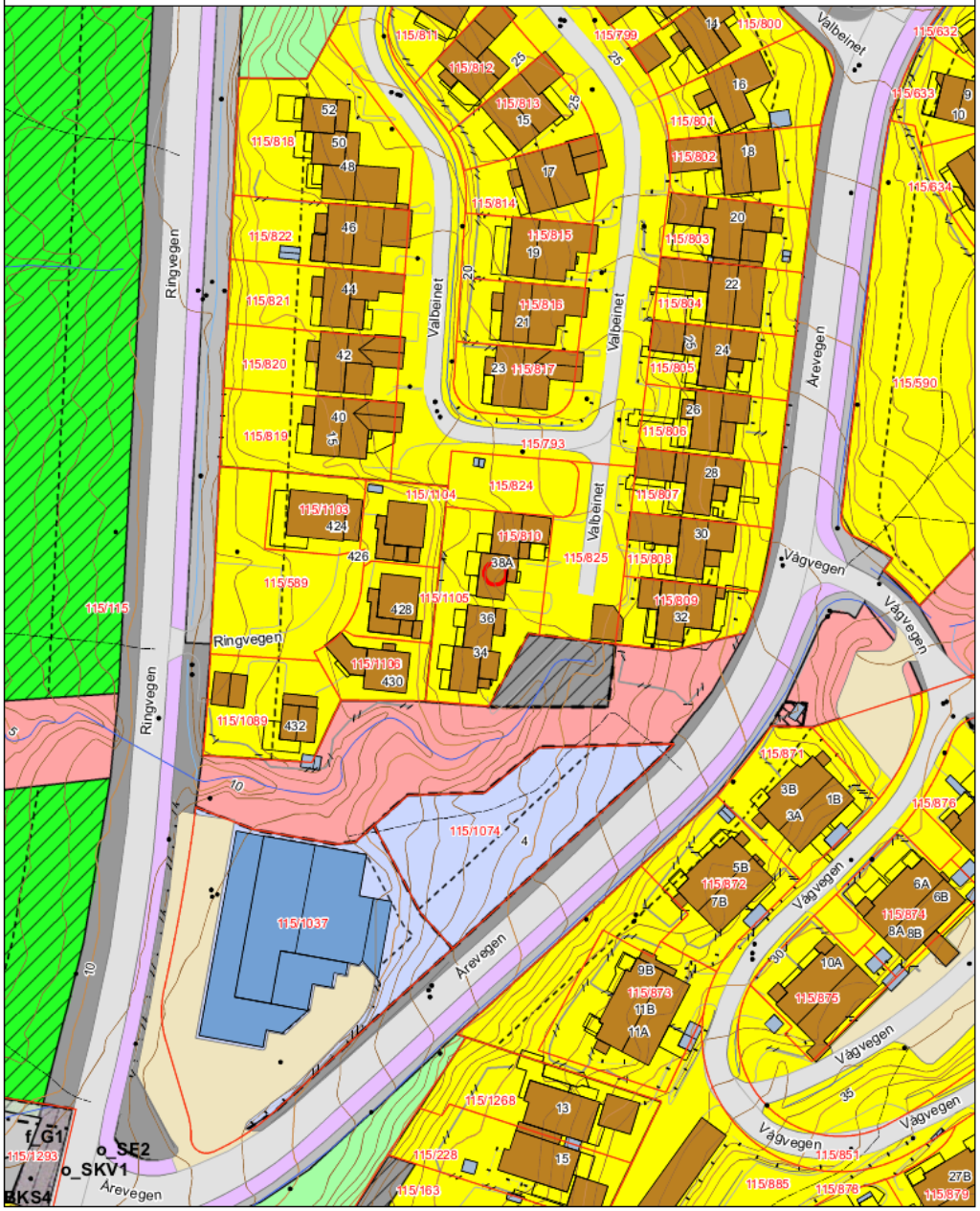
Reguleringsplan

Adresse: Valbeinet 38A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/810/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658
Ikraftredelsesdato: 19.3.1986
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal

B131228
2 sider

VEDLEGG 6

TROMSØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FELT B 5 - HAMNA SØR, PLAN 504-1228.

Dato:	29.11.91
Dato for siste revisjon:	.....
Dato for kommunestyrets vedtak:	.....
Dato for egengodkjenning/stadfesting:	.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.1 Boliger

3. **TRAFIKKOMRÅDER**

3.1 Kjøreveger

7. **FELLESOMRÅDER**

7.1 Privat felles adkomstveg/privat felles parkering
7.1 Felles friareal / lek

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.1 Boliger

a) På planen er det inntegnet 29 stk. frittliggende eneboliger i konsentrert bebyggelse. I tillegg er det avsatt plass til garasje/carport samt gjesteparkering på egen eiendom.
For husene merket 13, 21, 22 og 23 er det avsatt plass til garasje samt parkering på privat felles trafikkareal. For husene merket 24 og 25 er det vist plass til felles garasje.

På samtlige boliger unntatt hus nr. 1, 14, 21 og 24 skal vegg som vender mot nord utføres som B-30 vegg.

Boligene er planlagt for å kunne bygges ut etter behov i 4 trinn.

Basishuis	:	91 m²
Tilbygg til underetasje	:	25 m²
Tilbygg til 1. etasje	:	25 m²
Overbygning av terasse	:	12 m²
Samlet areal	:	153 m²

3. **TRAFIKKOMRÅDER**

3.1 Kjøreveger:

Vegene skal bygges i henhold til normer og regler som gjelder, samt de krav som Tromsø Kommune stiller for å kunne overta disse.

De interne vegene i boligfeltet har et regulert trafikkareal med en kjørebanebredde på 4,0 m. Regulert trafikkareal varierer fra 8,0 m til 14 m.

6. **SPESIALOMRÅDER**

6.1 Kommunaltekniske anlegg:

Området skal opparbeides med kommunaltekniske anlegg som grøfter for vann, spillvann og overflatevann.

Anlegget vil bli utbygd i henhold til de normer og regler som gjelder for slike anlegg samt de krav som Tromsø Kommune stiller for å kunne overta slike anlegg etter utbyggingen.

7. **FELLESOMRÅDER**

Felles privat lekeareal skal være felles for samtlige eiendommer i felt B5. Lekearealet skal opparbeides i h.h.t. kommunens retningslinjer.

Området skal eies og vedlikeholdes av bruksretthaverne.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

FELLESBESTEMMELSER:

Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/GY

B 120658

TROMSØ KOMMUNE

13 sider

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMNA SØR NR. 504-658 - OMREGULERING FRA INDUSTRI TIL FORRETNINGSFORMÅL. FELT F2.

Dato:	10.10.92
Dato for siste revisjon:	.....
Dato for kommunestyrets vedtak:	.....
Dato for egengodkjenning/stadfesting:	.....

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.2 Forretninger

III

I medhold av plan - og bygningslovens § 26 gis følgende berstemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. **BYGGEOMRÅDER**

1.2 Forretninger

a) På området avsatt til forretningsformål (F2) skal det føres opp forretningsbebyggelse - dagligvareforretning, storkiosk med tilforhørende lagerlokaler. Med bygningsrådets samtykke kan det innredes boliger i 2. etasje.

b) Bebyggelsen kan bebygges med inntil 2. etasjer og skal ha saltak. på Oppbygg i takflaten i form av arker kan tillates.

c) Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 45% av tomtas netto areal. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtas netto areal.

d) Utelagring tillates ikke.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

FELLESBESTEMMELSER:

a) Bebyggelsen skal føres opp etter krav til branntrygg bygning.

b) Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunens vedtekter til bygningslovens § 69.

c) Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/mbk

TROMSØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMNA SØR,
PLAN NR. 504/658
hjemlet i bygningslovens § 26 nr. 1

I

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er avgrensa på reguleringskartet.

II

Innafor reguleringsområdet er det avsatt slike reguleringsformål etter bygningslovens § 25:

Nr. 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

I feltene B1 a-s, B2 a-d og B3 a-e skal det føres opp boliger i tett småhusbebyggelse.

I feltene B4, B6, B10, B12, B18 og B20 skal det føres opp boliger i frittliggende småhus.

I feltene B5, B7, B9, B11, B14, B15, B16, B17, B19, B21, B22 og B23 skal det føres opp "tett lav" boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltet B8 skal det føres opp boliger med tilhørende anlegg for eldre.

EGENGODKJENT 9/03-86
ORDFØREREN I TROMSØ

1.2 Forretning

I feltet F1 ⊛ skal det føres opp forretningsbebyggelse, dagligvareforretning med nødvendig tilleggsfunksjoner.
I bebyggelsen kan det innredes leilighet nødvendig for forretningsdriften.

1.3 Industri

I feltene I1, I2 og I3 skal det føres opp bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

1.4 Offentlig formål

I feltet O1 skal det føres opp barne- og ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg, leikeareal og parkeringsareal.

I feltene O3 og O5 skal det føres opp barnehage med tilhørende leikeareal og parkeringsareal.

⊛ FOR FELT F2: SE BESTEMMELSER DAT. 10.10.92, TBYGINSTR.SAK 14/92.
F3: SE BESTEMMELSER DAT. 2.10.96, PLANINSTRUKS-SAK 40/96.

I feltet O4 skal det føres opp helse- og sosialsenter med tilhørende utomhusanlegg og parkeringsareal.

I feltet O6 skal det føres opp barnepark med tilhørende leikeareal og parkeringsareal.

Nr. 3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg med skulder/bankett/snøopplag

3.2 Bussveg med skulder/bankett/snøopplag

3.3 Fortau/gang- og sykkelveg med skulder/bankett/snøopplag

3.4 Småbåthavn

Nr. 4 FRIOMRÅDER

4.1 Park — I parkområdene skal det etableres vegetasjonsbelte der det er påført reguleringskartet.

4.2 Sentralt leikefelt — I feltene kan det innpasses byggeleikeplass, plaskedam, ballfelt, akebakker, toiletter og læskur.

4.3 Skiløype/turveg

Nr. 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Kloakkrenseanlegg

6.2 Pumpestasjon

6.3 Kommunaltekniske anlegg

Herunder grøfter for vann, spillvann og overflatevann

6.4 Telefonkiosk

6.5 Transformator

B3 FRAFALT, JF. MVE
B.INSTRUKSSAK 2189.

Areal for boliger

For byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides samordna bebyggelsesplan i målestokk 1:500 for feltene med tett småhusbebyggelse, feltene med "tett lav" boligbebyggelse og feltet med boliger for eldre. Slik plan skal vise:

- bygningers plassering, takform, materialbruk, etasjeantall og antall leiligheter
- bygningers tilpassing til terreng v/terrengprofiler og høyde på grunnmur
- plass for biloppstilling/garasje, evt. uteboder, skjermet uteplass, søppelkasse og postkasse
- vegetasjon og terreng som berøres, og vegetasjon og terreng som søkes bevart

For feltene med "tett lav" boligbebyggelse må bebyggelsesplanen også vise:

- leikeplasser
- adkomstveger påført stigningsforhold
- tilknytning til utenforliggende fellesfunksjoner, friareal og kollektivåre
- evt. telefonkiosk og transformator

Bebyggelsesplan for feltene med "tett lav" boligbebyggelse og feltet med boliger for eldre skal godkjennes av bygningsrådet.

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

Bolighus skal som hovedregel føres opp med saltak med takvinkel mellom 15° og 45°. Det skal nyttes samme takform på alle hus innafor samme boligfelt. Røst skal være i husets lengderetning.

Bolighus tillates oppført i 1 normaletasje. Sokkeletasje kan tillates hvor denne kan innpasses i naturlig terreng. I feltene med "tett lav" boligbebyggelse kan det bygges boliger i 1 normaletasje med evt. sokkel eller 2 normaletasjer. Største gesimshøyde for bolighus skal ikke være over 2 normale boligetasjer. Garasje/carport og bod skal føres opp i 1 normaletasje.

For bolighus med 2 normaletasjer eller en normaletasje + sokkeletasje kan nyttbart areal til rom for varig opphold på loft være inntil 40 m2 under forutsetning av at en slik løsning ikke vil stride mot fastsatt u-grad for feltet. Nyttbart areal til rom for varig opphold på loft regnes ut til en takhøyde på 1,5 m under skråtak.

Bolighus innen hvert felt skal ha en harmonisk utforming m.h.t. materialbruk, form og farge.

Areal for boliger i tett småhusbebyggelse

Møneretninga for bygninger skal være tilnærma parallell med eller vinkelrett på boliggata.

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,25 og 0,3 som vist på reguleringskartet. Utnyttingsgraden er beregna ut fra netto tomteareal.
På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller ei leilighet pluss to hybler, jfr. definisjon ovenfor.

Bolighus og bod skal plasseres innafor byggegrenser tegna inn på reguleringskartet. Garasje/carport vinkelrett på kjøreveg kan plasseres inntil 5 m fra regulert trafikkareal.
Garasje/carport parallelt med kjøreveg kan plasseres 2 m fra regulert trafikkareal, dog ikke innen frisiktssoner tegna inn på reguleringskartet. Bolighus skal plasseres inntil byggegrense mot øst hvis ikke tomtas form og størrelse gjør dette unødvendig. Unntak kan godkjennes gjennom samordnet bebyggelsesplan.
Frittliggende trebygning kan ikke føres opp nærmere enn 8 m fra annen trebygning på nabotomt uten gjennom forskriftsmessig brannsikring.

I bolighus innen samme boligfelt, og hvor avstanden mellom byggegrenser er mindre enn 8 m skal yttervegger som vender mot øst bygges som "tette vegger". I disse vegger kan det ikke bygges balkonger, tas innganger eller settes inn vaskeromsdører. Det kan kun settes inn høytsittende vinduer med underkant lysåpning i en høyde av minst 1,7 m målt fra innvendig gulv.

Unntak fra denne bestemmelse kan gis i tilfeller der en håndhevelse av bestemmelsen vil virke åpenbart urimelig. I tillegg må naboen ha gitt sitt samtykke.

For boliger i feltene B2 og B3 skal oppføring av garasje og parkering skje på fellesareal tegna inn på reguleringskartet.
For boliger i feltene B1 skal oppføring av garasjer og parkering skje på egen tomt.

Felles leikeareal og vegetasjons-belter skal opparbeides etter plan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal i vesentlig grad ta hensyn til eksisterende terrengform og vegetasjon.

Vegetasjonsbeltene kan suppleres med ny vegetasjon. Vegetasjonsbeltene tillates ikke nyttet som snøopplagsplass. Terrenget skal istandsettes tilfredsstillende etter nødvendig graving av grøfter for kommunaltekniske anlegg i fellesarealene. Felles leikeareal og vegetasjonsbelte skal være ferdig opparbeida når bebyggelsen tas i bruk.

Fellesarealene skal opparbeides og vedlikeholdes av de som nytter dem i fellesskap. Fellesarealene er påført referanse til boligfeltene.

Areal for boliger i frittliggende småhusbebyggelse

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,2 beregna ut fra netto tomteareal.

Store eiendommer innenfor boligfeltene tillates delt opp i flere tomter.

For boliger på eiendommene 115/228, 115/163 og 115/164 i felt B12 skal oppføring av garasje og parkering skje på fellesareal tegna inn på reguleringskartet. Adkomst til tomtene skal også skje fra fellesareal.
Adkomst til tomtene 115/89 og 115/284 i felt B12 skal skje fra fellesareal tegna inn på reguleringskartet.

Areal for "tett lav" boligbebyggelse

"Tett lav" boligbebyggelse vil si småhus i 1 til 2 normaletasjer bygget sammen med fellesanlegg til enheter. Hver bolig skal ha egen inngang på bakkeplan.
Bebyggelsen skal føres opp som tun-/gruppebebyggelse eller som gruppehus.

I feltene B17 og B19 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,25. I feltene B9, B11, B13, B15, B16, B22 og B23 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,3. I feltene B5, B7, B14 og B21 skal utnyttingsgraden ikke være over 0,35. I samtlige felt er utnyttingsgraden beregna ut fra netto tomteareal.

Det skal bygges minimum det antall leiligheter som er ført på reguleringskartet.

Felles parsellhager skal nyttes av beboere i boligområdene med "tett lav" bebyggelse. Arealet kan gjerdes inn. Nødvendig redskapsbu o.l. tillates ført opp.

Areal for boliger for eldre

Utnyttingsgraden i feltet skal ikke være over 0,3 beregna ut fra netto tomteareal.

IV

Areal for forretningsbebyggelse ⊛

Bygninger kan føres opp i 1 normaletasje med sokkeletasje.
Bygninger skal tilpasses det naturlige terreng og bebyggelsen i området forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,4, beregna ut fra netto tomteareal. Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides plan i målestokk 1:200 for den delen av tomta som ikke skal bebygges. Planen skal vise terrengplanering, beplantning, vegetasjon og terreng som søkes bevart, oppstillingsplass for motorkjøretøy og sykler, søppelkasser og inndeling i kjøreareal/gangareal.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 forretningsareal og 1 parkeringsplass for evt. leilighet.

⊛ FELT F2: SE EGNE BESTEMMELSER DAT. 10.10.92
—"— F3: SE —"— " 2.10.96

V

Areal for industri

Bygninger kan føres opp i 1 normaletasje med sokkeletasje.
Bygninger skal tilpasses det naturlige terreng og bebyggelsen i området forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.
Bygninger skal plasseres innafor byggegrenser som er tegna inn på reguleringskartet.

Utnyttingsgraden i felt I1 og I3 skal ikke være over 0,35.
Utnyttingsgraden i felt I2 skal ikke være over 0,25. Utnyttingsgraden er beregna ut fra netto tomteareal.

Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides plan i målestokk 1:200 for den del av tomta som ikke skal bebygges. Planen skal vise terrengplanering, beplantning, vegetasjon og terreng som søkes bevart, oppstillingsplass for motorkjøretøy og sykler, søppelkasser og inndeling i kjøreareal/gangareal.

Antall biloppstillingsplasser som skal avsettes bestemmes av bygningsrådet etter skjønn.

Som del av industriområdet felt I2 skal det mellom formålsgrense og byggegrense som vist på reguleringskartet etableres et beplantningsbelte. Beplantningsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

I industriområdene tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

Det tillates ikke bygd eller etablert større varehus eller annen form for detaljhandel i industriområdene.

VI

Areal for offentlige bygninger

I felt O1 (areal for barne- og ungdomsskole) kan det føres opp bygning i 2 normaletasjer med sokkeletasje. Utnyttingsgraden skal ikke være over 0,2 beregna ut fra netto tomteareal.

I feltene O3 og O5 (areal for barnehage) og felt O4 (areal for helse- og sosialsenter) kan det føres opp bygning i 1 normaletasje med evt. sokkeletasje. Utnyttingsgraden i feltene skal ikke være over 0,2 beregna ut fra netto tomteareal.

I felt 06 (areal for barnepark) kan det føres opp bygning i 1 etasje. Utnyttingsgraden i feltet skal ikke være over 0,05 beregna ut fra netto tomteareal.

Bygninger i feltene 01 - 06 skal tilpasses det naturlige terreng og bebyggelsen i området forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

Før byggetillatelse kan gis, skal det for feltene utarbeides plan i målestokk 1:200 for den del av tomta som ikke skal bebygges. Planen skal vise terrengplanering, beplantning, vegetasjon og terreng som søkes bevart, oppstillingsplass for motorkjøretøy og sykkel og inndeling av kjøreareal/gangareal. For feltene 01, 03, 05 og 06 skal slik plan også vise område for leik med plassering av leikeredskap, og for felt 01 nøyaktig plassering av fotballbane med løpebaner og eventuelt andre ballbaner. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Antall biloppstillingsplasser skal avsettes etter bygningsrådets skjønn.

VII

1. Trafikkområde veger

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, bussveg, fortau og gang-/sykkelveg som er vist på reguleringskartet.
Stigningsforholda tegna inn på reguleringskartet er retningsgivende for opparbeidelsen av vegene.
Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

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

2. Trafikkområde småbåthavn

Det tillates utfylling i sjø innafor det areal som er tegna inn på reguleringskartet. Høydeangivelser og plassering av moloen er ikke bindende for opparbeidelsen.
For å anlegge moloen tillates midlertidig veg i strandkanten, inntegna med stiplet strek på reguleringskartet.

Det skal utarbeides detaljert plan for opparbeidelsen av småbåthavna. Planen skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan skal vise utforming av havna med adkomst, parkering, opplagsareal, beplantning og plassering av nødvendige bygninger og servicefunksjoner.

Det skal avsettes 0,5 bilparkeringsplasser og 50 m^2 til vinteropplag på land pr. båt.

VIII

Friområder

Sentrale leikefelt skal opparbeides etter plan i målestokk 1:500. Planen skal i vesentlig grad ta hensyn til eksisterende terrengform og vegetasjon.

I friområdet park/sentralt leikefelt tillates oppført bygning i 1 etasje for grendehus og barnepark. Grendehuset skal ikke ha grunnflate over 400 m^2 og barneparken skal ikke ha grunnflate over 70 m^2. I friområdene forøvrig tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

I friområde/vegetasjonsbelte skal eksisterende vegetasjon beholdes. Vegetasjonen kan suppleres med ny beplantning. Vegetasjonsbeltene tillates ikke nyttet som snøopplagsplass.

I friområde/vegetasjonsbelte nord for felt B 9 tillates anlagt gangveg som forbinder boligfeltene B9 i Hamna Sør og felt D, søndre del, i Hamna Nord.

IX

Spesialområder

Spesialområdene skal være åpne for offentlig ferdsel og for vedlikehold. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad beholdes.

Terrenget skal istandsettes og beplantes tilfredsstillende etter graving av grøfter for kommunaltekniske anlegg.

X

Fellesbestemmelser

Etter at reguleringsplanen er gjort gjeldende kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringskartet eller reguleringsbestemmelsene.

Tromsø, 17.08.84
Byplansjefen
Rev. 02.07.85

TROMSØ KOMMUNE

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV BESTEMMELSER FOR FELT F2 I REGULERINGSPLAN L12 0658 FOR HAMNA SØR.

Dato for kommunestyrets godkjenning av reguleringsplanens bestemmelser:	19.03.1986
Dato for mindre vesentlig endring med bestemmelser for nytt felt F2:	10.10.1992
Dato for mindre vesentlig endring med endrete bestemmelser for felt F2:	20.11.2001

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Forretning

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Forretning

a) På området avsatt til forretningsformål (felt F2) skal det føres opp dagligvarebutikk med tilhørende lagerlokaler.

b) Maks. mønehøyde må ikke overstige 6,5 m og maks. rafthøyde må ikke overstige 4,5 m over gjennomsnitt planert terreng. Fremtidige tilbygg skal ikke rage høyere enn tilgrensende takflater på nåværende bygg.

c) Tomteutnyttelsen TU skal ikke overstige 45 % og BYA skal ikke overstige 29,5 %.

d) Utelagring tillates ikke.

e) Ved videre utbygging inn til byggegrensen mot den kommunaltekniske traséen nord for Felt F2 skal den bestående busk-/ trevegetasjonen på denne traséen sikres mot skader i byggetiden ved oppsetting av sperrebånd langs tomtegrensen.

f) Bebyggelsen skal føres opp etter krav til branntrygg bygning.

g) Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunens vedtekter til plan- og bygninglovens § 69 nr. 3.

h) Etter at denne mindre vesentlige endringen av reguleringsplan L 12 0658 for Hamna sør er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som strider mot den vedtatte endringen.

Datert og vedtatt den 20.11.2001 ved byutviklingssjefens plan-instruksvedtak nr. 21 /01.

TROMSØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMNA SØR, MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FRA INDUSTRI- TIL FORRETNINGSFORMÅL. FELT F3. PLAN NR 504-658

Dato: 02.10.96
Dato for siste revisjon: ..... *
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.2. Forretninger

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.2 Forretninger

a) På områder avsatt til forretningsformål (F3) skal det føres opp forretningsbebyggelse.

b) Bebyggelsen kan bebygges med inntil 2 etasjer. Ved valg av saltak kan oppbygg i takflaten i form av arker tillates.

c) Tomteutnyttelsen (TU) skal ikke overstige 45% av tomtas nettoareal. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.

d) Utelagring tillates ikke.

e) Eiendommen skal sikres mot butikken i sør med gjerde.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende:

FELLESBESTEMMELSER:

a) Bebyggelsen skal skal føres opp etter krav til branntrygg bygning.

b) Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunes vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.

c) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Plansjefen / mbk

VALBEINET 38A

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Årevegen Linje 28, X32, 550	**5 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**10 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**7 min** 0.5 km
Solneset skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	**18 min** 1.5 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 193 elever, 14 klasser	**24 min** 2 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**8 min** 4.7 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**13 min** 7.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**12 min** 7.7 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**13 min** 8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

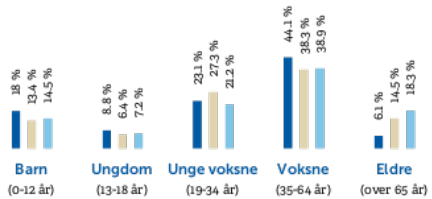
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamna nord/Fredlund	1 466	624
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvitungen barnehage (0-5 år) 76 barn	**5 min** 0.3 km
Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	**11 min** 1 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 37 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	**7 min** 0.6 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	**20 min** 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

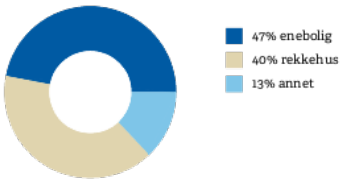
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna skole, ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	6 min 0.5 km
Feel24 Håpet	7 min
SATS Langnes	9 min

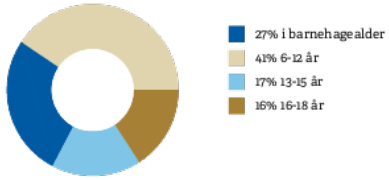
BOLIGMASSE



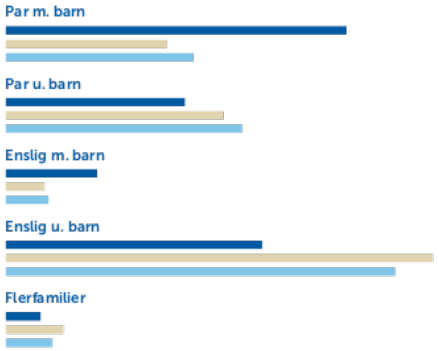
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	8 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



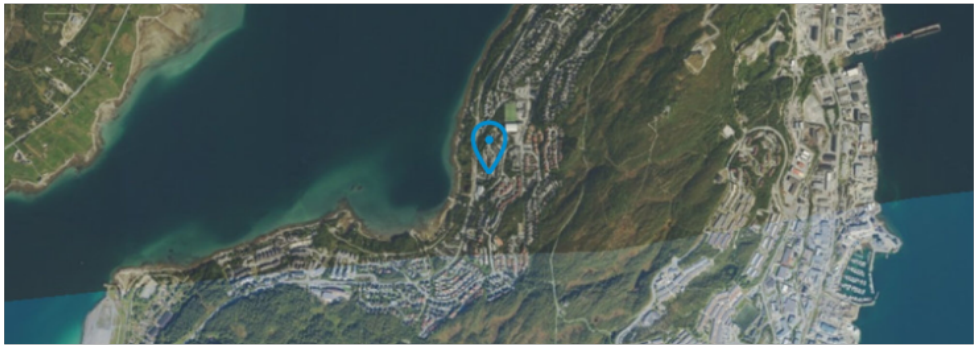
FAMILIESAMMENSETNING

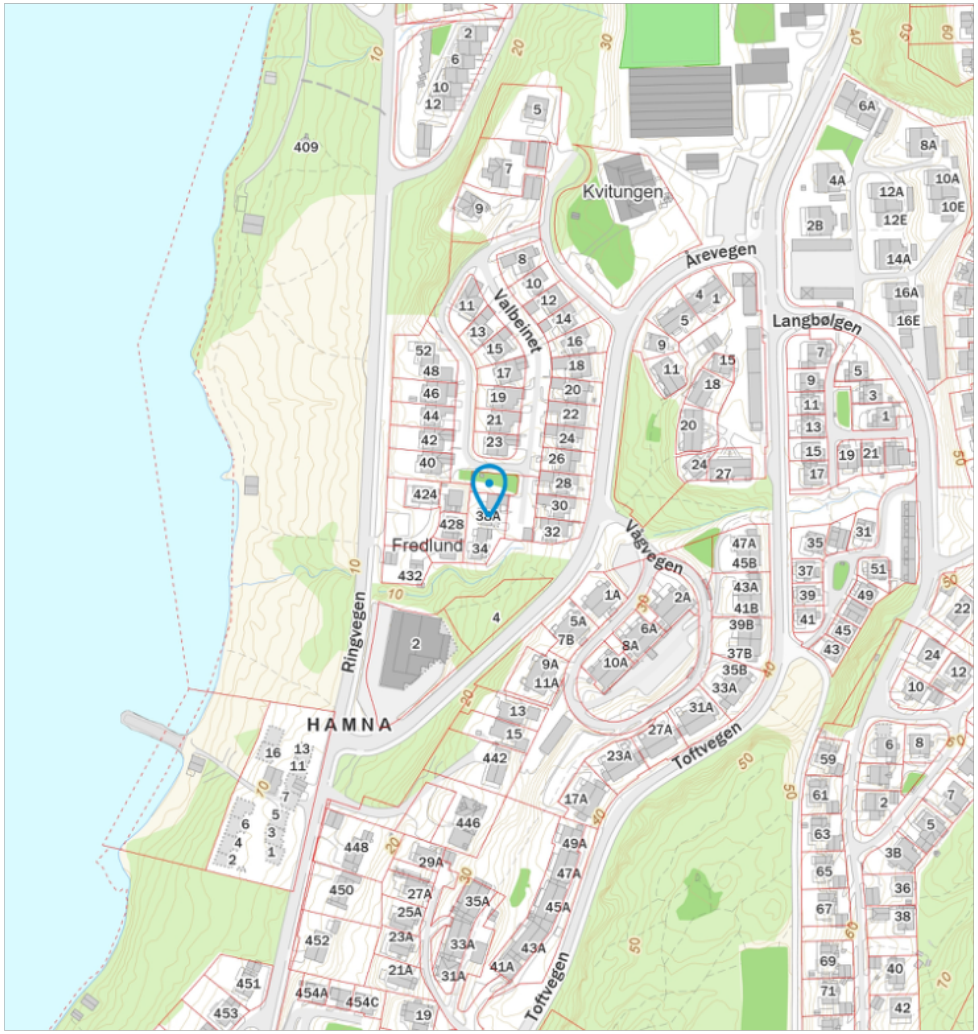


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260039 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Valbeinet 38 A, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 810, Snr. 2, 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: 18260039
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no