





Velkommen til

Otervegen 26
9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Otervegen 26
9017 Tromsø

Oppgradert bolig med godkjent utleie i barnevennlige Hamna

Velkommen til Otervegen 26! En innholdsrik og oppgradert tomannsbolig med godkjent utleiedel og flere uteplasser. Perfekt for familie, med fleksibel planløsning og mulighet for leieinntekter fra egen leilighet med separat inngang. Hoveddelen er vesentlig modernisert med åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkken fra 2015 har integrerte hvitevarer, og vedovn gir lun atmosfære. Boligen byr på veranda fra stuen, privat altan og stor, delvis overbygd terrasse. Bad i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Ellers er boligen oppgradert med elbillader, varmepumpe (2024) og flere nye vinduer. Gode lagringsmuligheter. Rolig beliggenhet i Hamna, med nærhet til natur, skole, barnehage og kort vei til sentrum. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 690 000
Omkostninger	kr	193 340
Totalpris inkl. omk.	kr	7 883 340
BRA/BRA-i		185 m² / 177 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1979
Tomt		397 m² eiet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Otervegen 26, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 207, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 690 000,-
Omkostninger	kr	193 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 883 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 899 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 192 250,-

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

Sum omkostninger kr 193 340,- 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 27 108,- 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.

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

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 185 m²
TBA: 55 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt med el bil lader montert, samt en 1/17 ideell andel i et felles garasjebygg på en felles tomt (gnr/bnr 115/1164) hvor eiendommen disponerer en oppstillingsplass.

Selger opplyser at det skal stiftes et sameie for felles parkeringsplass der det påregnes en liten månedlig sum til brøyting og snørydding.

Tomt
Tomtestørrelse er 397,8 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 21.05.2026 av Tromsø kommune.

Eiendommen har andel i realsameie på gnr. 115 bnr. 1164 med ideell andel 1/17. Eiendommen har én teig med et areal på 1 406 m², består av felles parkering og er bebygd med garasje.

Det gjøres oppmerksom på at hageboden er oppført helt inntil tomtegrensen til naboeiendommen Otervegen 28 på gnr. 115 bnr. 208. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring knyttet til plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt som er opparbeidet med plen, beplantning og gangveier. Tomten er lett skrånende.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1979.

Grunnmur og fundamenter:
Støpte betongfundamenter med isolert støpt plate på mark.

Terrengforhold:
Tomta og området rundt ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra 1979.

Byggeår
Boligen er oppført i 1979 ifølge kommunen, senere påbygget med sportsbod i 2007 ifølge selger. Hageboden er oppført i 2008 ifølge selger, og felles garasje har ukjent byggeår.

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:

2. etasje
BRA-i 90 m²: Stue/kjøkken, to soverom, bad og gang.

1. etasje
BRA-i 35 m²: Hall, toalettrom, soverom, vaskerom og bod.
BRA-e 8 m²: Sportsbod.

Leilighet i 1. etasje
BRA-i 49 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, soverom, bod og gang.

Eiendommen har i tillegg en frittstående hagebod som utgjør 3 m² BRA-i.

Boligen har flere uteplasser med et samlet terrasse- og balkongareal på 55 m². Ut fra stuen i hoveddelen er det en veranda på ca. 17 m², og soverommet mot øst har en altan på ca. 11 m². Foran inngangspartiet under altanen er det en delvis overbygd terrasse på ca. 21 m². Ved inngangen til vaskerommet er det en platt på ca. 6 m².

Eiendommen disponerer også en 1/17 ideell andel i et felles garasjebygg, men denne inngår ikke i oppgitt areal.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår datert 09.11.1977, og senest i forbindelse med oppføring av altan datert 23.01.1980. Dagens bruk er kontrollert mot de nyeste tegningene, som stort sett stemmer overens, foruten følgende forhold:

- Deler av en klesbod i 2. etasje er omgjort og innlemmet i badet.
- En bod ved trappen i 1. etasje er innlemmet i et soverom.
- På fasaden mot vest er det tilbygget en utebod ved vaskerommet i 1. etasje, og i den anledning er også et vindu fjernet. Det er også satt inn et vindu i 2. etasje, og altanen er utvidet.
- På fasaden mot øst er et vindu i 1. etasje, og en verandadør i 2. etasje fjernet.

Tilbygg, fasadeendring og endring av tilleggsdel til hoveddel er normalt sett søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger for hagebod. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Tomannsbolig fra 1979 som fremstår jevnlig vedlikeholdt og med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken 2. etasje (hoveddel):
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter fra 2015. Benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum. Det er montert glassplate på vegg mellom skap og benk. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi-/dampovn, induksjonstopp, vinskap og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje (leilighet):
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert Kitchen Board-plater mellom benk og skap. Frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, micro og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstank på ca. 120 liter er montert i kjøkkenbenken.

Bad 2. etasje (hoveddel):
Badet ble oppgradert i 2020 med flislegging, ny membran på gulv og i dusjsone, samt nytt sanitærutstyr og LED-belysning. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har veggfliser, taket slettmalt med spotter. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vaskerom 1. etasje (hoveddel):
Vaskerommet ble oppgradert i 2018. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater, taket himlingsplater. Innredning med nedfelt servant og opplegg for innebygd vaskemaskin og trommel. Naturlig ventilering.

Toalettrom 1. etasje (hoveddel):
Toalettrommet ble bygget i 2006. Gulvet er flislagt og veggene har flis i våtsone, øvrige vegger malte plater. Slettmalt himling med spotter. Innredning med veggmontert wc og vegghengt vask med underskap og speil. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering.

Bad/vaskerom 1. etasje (leilighet):
Badet kombinerer bad og vaskerom. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater, taket himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og

opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett og fliser i hall (hoveddel 1. etasje). Laminat i stue og soverom i 2. etasje. Flislagt gulv på bad 2. etasje, vaskerom 1. etasje og toalettrom 1. etasje. Laminat i leilighet.
Vegger: Tapet i gang (hoveddel). Malte plater i øvrige rom. Veggfliser på bad 2. etasje. Baderomsplater på vaskerom og bad/vaskerom leilighet. Malte plater med malerstrie i leilighet.
Himling: Himlingsplater gjennomgående. Slettmalt tak med spotter på bad 2. etasje og toalettrom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er isolert støpt plate på mark.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe som er flislagt i stuen, med vedovn montert. Pipen ble oppgradert med ny stålinnsats i 2010. Det er sotluke/feieluke i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp med parkett og tilhørende trappeneser i trinn.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber med plastkappe, og noe plastrør.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Hoveddelen har mekanisk avtrekk på bad i 2. etasje og naturlig ventilering på vaskerom. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leiligheten har naturlig ventilasjon med vindus- og veggventiler på stue og soverom, og mekanisk avtrekk på baderom. Kjøkkenet i leiligheten har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank for hoveddelen er på ca. 200 liter fra 2017. Varmtvannstank for leiligheten er på ca. 120 liter, av eldre dato, montert i kjøkkenbenk.

Andre installasjoner:
Det er montert elbil lader på vegg ved inngang. Varmepumpe er montert med innerdel i trappeoppgang (2024).

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1999, herunder oppgradering av sikringsskap, kursavganger, stikkontakter, brytere og gulvvarme/varmekabler. Elbillader er montert på vegg ved inngang.
Generell kommentar: Elektrisk anlegg som ser ok ut, eier har nylig fått tatt en utvidet elektrisk rapport på boligen.

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

Lagring:

Utvendig sportsbod på 8 m² ved vaskerommets inngang. Intern bod i 1. etasje (hoveddel) og intern bod i 1. etasje (leilighet). Frittstående uthus/hagebod på tomten med malt dør, liggende malt kledning, tregulv og flatt skråtak med stålplater.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom - Etasje 1 Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrommet har ingen ventilering fra rommet, og mangler tilluftsventilering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at dekket på terrassen har en del sprekker.

- Innvendig - Overflater - leilighet: Det er avvik i form av svell i skjøter på laminat.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Våtrom - Etasje 1 Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Våtrom - Etasje 1 Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler ventil på avtrekksrør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Våtrom - Etasje 1 Leilighet Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig og mangler fuging på baderomsplater.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - leilighet: Varmtvannstanken er over 20 år.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- Våtrom - Etasje 1 Leilighet Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

- Våtrom - Etasje 2 Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje 1 Leilighet Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering og ventil på avtrekksrør.

- Våtrom - Etasje 2 Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - Etasje 1 Vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig og mangler fuging på baderomsplater samt tetting av gjennomføringer i vegg.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Faglært arbeid: Røropplegg ifm. oppgradering av bad ble utført i 2003. Elektrisk anlegg ifm. oppgradering av bad, inkludert gulvvarme/varmekabel og belysning, ble utført i 2003. Flislegging av bad med ny membran på gulv og i dusjsone ble utført i 2020. Bytte av servantbatteri og dusjbatteri ble utført i 2020. Montert LED-belysning i tak, over speil og i dusjhylle, samt byttet stikkontakter og dimmer/bryter i 2020. Spyling av avløpsrør ble utført i 2024. Ufaglært arbeid: Renovering av bad, platelegging og klargjøring for flislegging ble utført i 2003. Montering av badeinnredning fra Norfloor og fornying av tak med gips ble utført i 2020. Membran, tettesjikt og sluk ble lagt nytt i forbindelse med oppgraderingen.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Kjøkkenvindu ble skiftet og tømrerarbeid ifm. oppgradering av kjøkken ble utført i 2015. Stuevinduer (to 3-lags vinduer) ble skiftet i 2021. Ufaglært arbeid: Altandør i stue ble skiftet i 2020. Takrenner ble skiftet fra plast til stålrenner i 2024. Huset ble malt fra rødt til mørk grå i 2014 og remalt i 2023. Ytterdører ble skiftet i 2007. Vindu på barnesoverom og bad ble skiftet i 2009. Vindu og altandør på hovedsoverom ble skiftet i 2016.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Utebod og altan ble utvidet i 2007. Ekstra utebod på tomten ble satt opp i 2008.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Ny varmepumpe (Panasonic) ble montert i 2024.

Pkt. 19: I forbindelse med montering av ny vedovn ble det oppdaget skader på innerrør i leca-pipe. Faglært arbeid: Pipen ble utbedret med ny stålinnsats/foring i 2010. Ny vedovn ble montert

og pipen ble fornyet med ny stålinnsats. Feiertjenesten fra Tromsø Kommune var involvert i prosessen fra skaden ble oppdaget til pipefornyelsen var ferdig og godkjent.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Pipen ble utbedret med ny stålinnsats/foring i 2010. Ny vedovn ble montert og pipen ble fornyet med ny stålinnsats. Feiertjenesten fra Tromsø Kommune var involvert i prosessen.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk anlegg er oppgradert fortløpende fra 2003 til 2026 ifm. oppussing av hus, inkludert sikringsskap og kursavganger, stikkontakter, brytere/dimmere, spotskinner, downlights og armaturer, samt gulvvarme/varmekabler. Elbillader ble montert i 2023.

Pkt. 30: Boligen har en leilighet med ett soverom og separat inngang og bod.

Pkt. 36: Det skal stiftes et sameie for felles parkeringsplass der det påregnes en liten månedlig sum til brøyting og snørydding.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Tømrerarbeid på yttervegg og vinduer ifm. kjøkkenfornying ble utført i 2015. Røranlegg ifm. kjøkkenfornying ble utført i 2015. El-installasjon ifm. kjøkkenfornying ble utført i 2015. Montering av vask og toalett i 1. etasje ifm. oppgradering av wc ble utført i 2006. Diverse røropplegg ifm. oppgradering av vaskerom og ny varmtvannstank ble utført i 2018. Avretting av gulv og flislegging på vaskerom ble utført i 2018. El-installasjon ifm. oppgradering av vaskerom, inkludert gulvvarme/varmekabel og termostat, ble utført i 2018. Ufaglært arbeid: Montering av kjøkken levert av Kvik ble utført i 2015. Montering av våtromsplater på vegg og skyvedør til bod, samt montasje av innredning fra Kvik til vaskerom, ble utført i 2018.

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:
Takkonstruksjonen er et saltak med fabrikkproduserte W-takstoler og undergurt er isolert. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av Filmtex.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er i sort stål, nye i 2024. Pipehatt er i sort stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass. Vinduer mot vest i 2. etasje har utvendig aluminiums kledning. De fleste vindu er nyere fra årene 2014-2021.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør i stue er byttet i 2023 og har utvendig aluminiums kledning.

Balkonger/terrasser:
Med utgang fra stue har boligen en veranda på 17 m², bygd av impregnert terrassebord. Fra

soverom mot øst er det en altan på 11 m². Foran inngangsdør, under altan har boligen en stor delvis overbygd terrasse på 21 m². Ved vaskeroms inngang er det en platt på 6 m².

Uthus/hagebod:
Enkelt frittstående uthus/hagebod. Malt dør og liggende malt kledning. Tregulv. Flatt skråtak med stålplater som yttertak.

Beliggenhet
Boligen i Otervegen har en landlig og samtidig sentral beliggenhet på den vestvendte, solrike siden av Tromsøya. Fra eiendommen er det flott utsikt, og på sommeren kan midnattssola nytes rett utenfor vinduet. Området er stille og tilbaketrukket fra byens kjas og mas, men har samtidig kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Dette er et svært familievennlig nabolag. Med Hamna friluftsbarnehage bare et par minutters gange unna, og Hamna skole en kort spasertur ned veien, blir logistikken med henting og levering enkel. For fritidsaktiviteter ligger Hamnahallen med kunstgressbane i gangavstand, og for de turglade starter fine friluftsområder og skiløyper praktisk talt rett utenfor døren.

De daglige innkjøpene gjøres ved flere dagligvarebutikker i Hamna. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det en kort kjøretur til Jekta storsenter, som ligger 5-6 kilometer unna. Arbeidsplasser ved UNN og universitetet nås på rundt ti minutter med bil. Busstoppet Mårvegen er en fem minutters spasertur fra boligen, med forbindelser videre rundt på øya og inn til Tromsø sentrum.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. 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
Tomannsbolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.03.1979 for boligbygg med en 4-roms og en 2-roms leil. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Altan:
Det foreligger byggetillatelse datert 24.01.1980 for oppføring av altan. Kopi av denne følger

vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg sportsbod og hagebod:
Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltakene, som ifølge selger er oppført i 2007-2008, verken godkjente bygningstegninger, vedtak, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningene måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fellesgarasje:
Eiendommen har 1/17 ideell andel i felles garasjebygg på felles tomt (gnr. 115, bnr. 1164). Det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette tiltaket, herunder verken godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Garasjen er oppført i ukjent årstall, og megler kan av den grunn ikke vurdere lovligheten til tiltaket ytterligere. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen varmes opp med en varmepumpe montert med innedel i trappeoppgang (ny i 2024), samt vedovn montert i stue (ny i 2010). Videre er det elektriske varmekabler på bad i andre etasje, på vaskerom i første etasje og på bad/vaskerom i leiligheten. For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C i hoveddelen, og F i utleiedelen (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattester følger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
I matrikkelen er boligen registrert med to bruksenheter.

Boligen har en utleiedel i deler av 1. etasje. Utleiedelen har egen inngang og består av entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

Boligen er opprinnelig godkjent med utleiedel i underetasjen iht. godkjente bygningstegninger. Dagens bruk av leiligheten samsvarer med tegningene og arealet er godkjent for varig opphold. Leiligheten anses av denne grunn som en godkjent utleiedel, og kan lovlig leies ut slik den fremstår.

Det er for tiden ikke aktivt leieforhold.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor felt B, i reguleringsplan 0097-001, Hamna området, vedtatt 17.02.1997.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (område AB_). Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid, da reguleringsplanen er vedtatt før 01.01.2006.

Reguleringsplankart 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.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 516 966,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 067 864,-.

Notater



Velkommen til Otervegen 26 - Presentert av Mads Jørgensen Ulve ved EiendomsMegler1 avd. Strandtorget



Fasade - godt med parkering i front av boligen, til høyre for det bildet viser er det også asfaltert ekstra plass på nordsiden av huset med god plass til enda en bil, henger eller hva man måtte ønske



Pent opparbeidet plen - på baksiden av huset, med stor sportsbod under veranda



Nydelig utsikt og solforhold



Store vindusflater mot vest gir rikelig med lysinnslipp, sol og utsikt



Naturlig plass til spisegruppe i hjertet av stua



Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer



Nydelig vestvendt utsikt fra kjøkken



Soverom 1 i andre etasje - av god størrelse, og utgang til østvendt balkong



Utsikt mot nordøst



Soverom 2 i andre etasje - Østvendt, god størrelse på soverommet her også



Soverom 3 - i 1.etasje, østvendt



Pent flislagt bad



Med dusjnisje



Toalettrom i første etasje



Pent og praktisk vaskerom i 1.etasje - utgang til plen på bakside



Entré/inngangsparti første etasje



Velkommen til utleieleiligheten - en fin 2-roms leilighet på bakkeplan



Kjøkken



Bad



Soverom

Plantegning



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

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

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
John Harry Johansen og Lill Hege Henriksen

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 402781
Dato: 29.06.1978
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 405108
Dato: 23.11.1977
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 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 14 900,- (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 16-06-2026 av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst.

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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport, datert 16.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 25.05.2026
- Energiattest, datert 09.06.2026 og 10.06.2026
- Opprinnelige bygningstegninger, datert 09.11.1977
- Midlertidig brukstillatelse, datert 30.03.1979
- Bygningstegninger altan, datert 23.01.1980
- Byggetillatelse altan, datert 24.01.1980
- Matrikkelrapport, datert 21.05.2026
- Målebrev, datert 23.11.1977
- Rettigheter iflg. skjøte, datert 29.06.1978
- Oversiktskart, datert 21.05.2026
- Grunnkart, datert 21.05.2026
- Kommuneplankart, datert 21.05.2026
- Reguleringsplankart, datert 21.05.2026
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
Epost: 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

OTERVEGEN 26

Nabolaget Bjørnebekken/Hamnatoppen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Mårvegen Linje 28, 550	**5 min** 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	**11 min**

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**8 min** 0.6 km
Solneset skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	**5 min** 2.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**10 min** 5.9 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**14 min** 8.4 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**14 min**
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**11 min** 6.9 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**14 min** 8.5 km

> «Rolig, stille og naturnært, men samtidig relativt sentralt og kort vei til sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

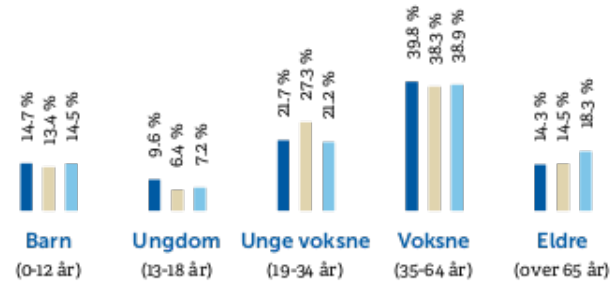
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebekken/Hamnatoppen	1 337	644
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 40 barn	**2 min** 0.1 km
Kvitungen barnehage (0-5 år) 74 barn	**10 min** 0.8 km
Bukkespranget barnehage (0-5 år) 51 barn	**13 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	**14 min** 1.3 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	**5 min** 2.8 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

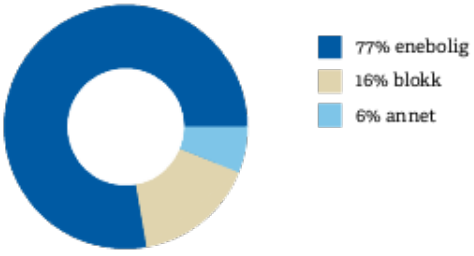
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	8 min 0.7 km
Hamna skole, ballbinge Ballspill	9 min 0.8 km
Feel24 Isrenna	7 min
Feel24 Håpet	8 min

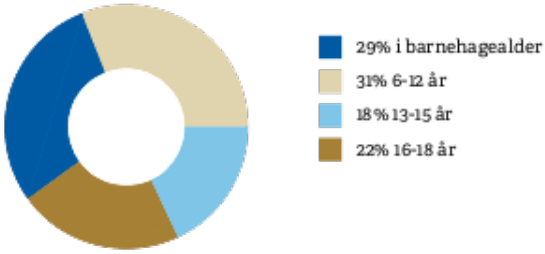
BOLIGMASSE



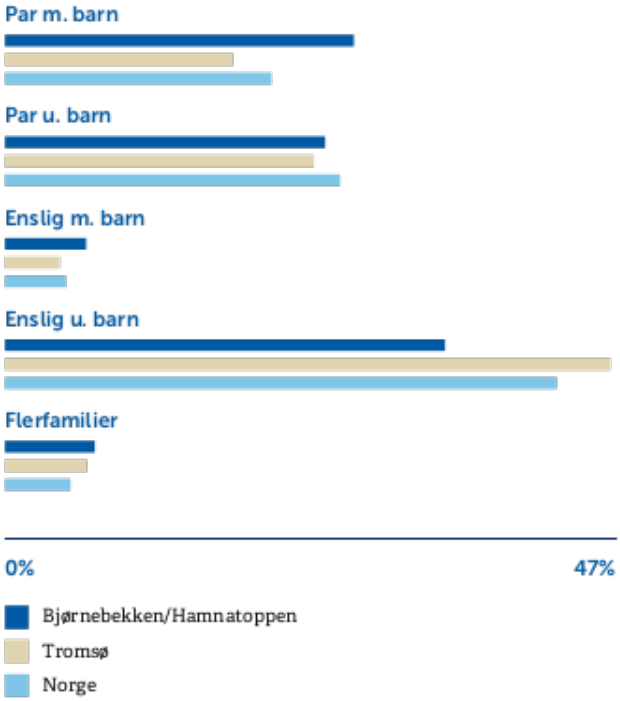
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	9 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



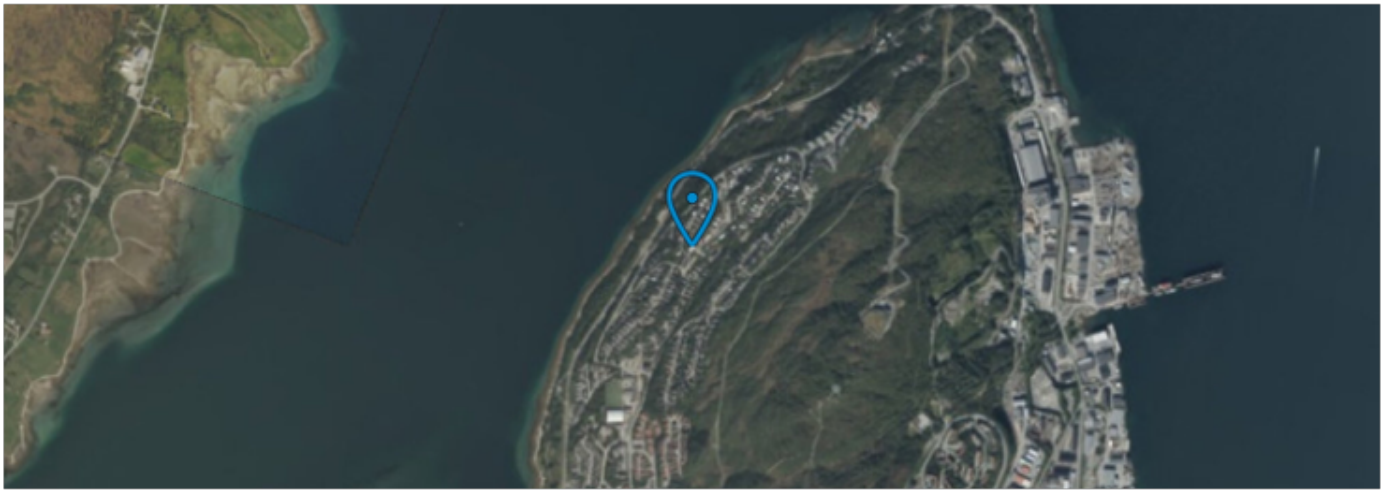
FAMILIESAMMENSETNING

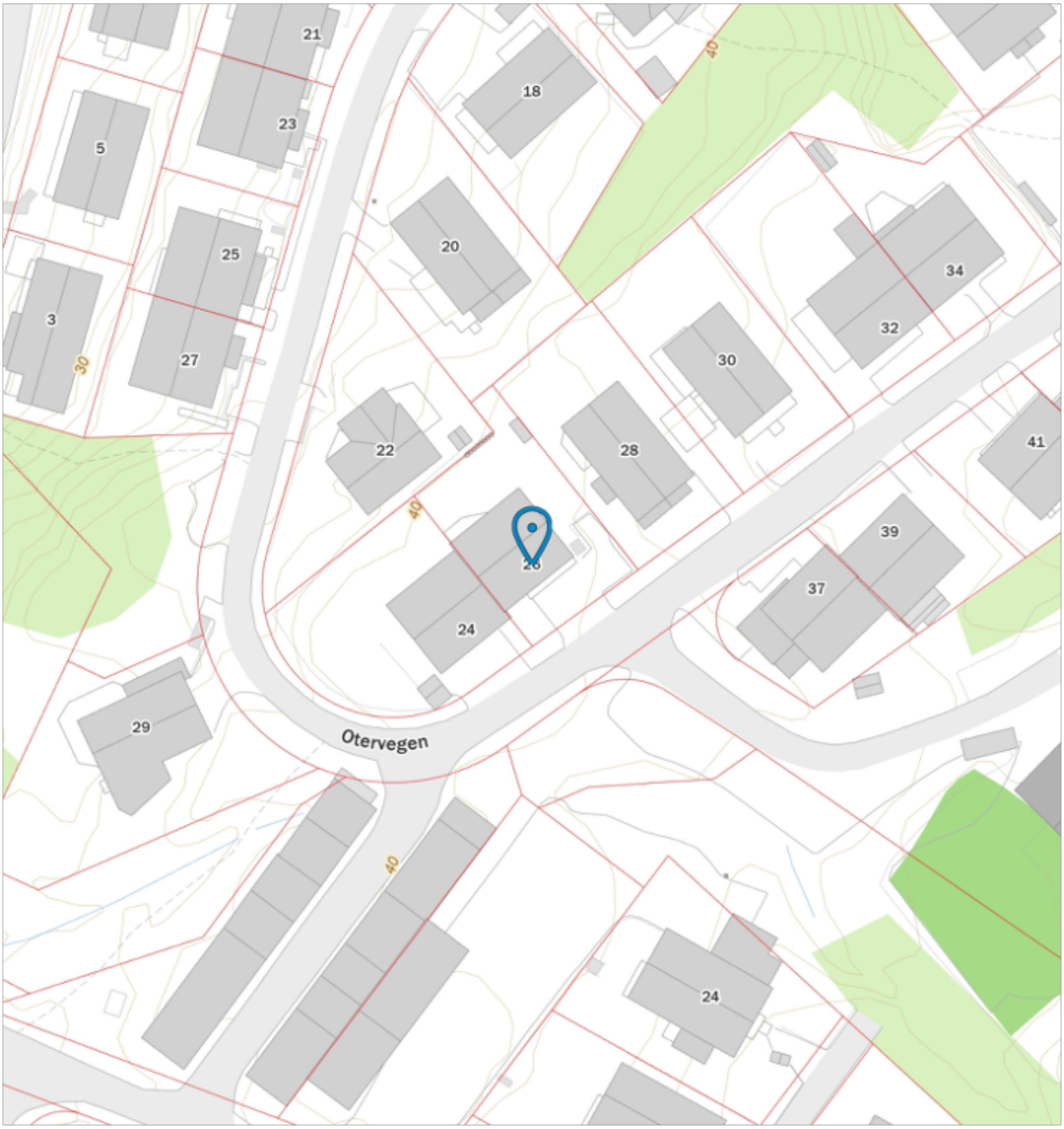


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21105-1322 **Referansenummer:** HH1950

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.

Bakkehaug Takst

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug

bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

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.

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

En enebolig med god planløsning, boligen har en fin plassering i et boligfelt på Tromsøya.
Boligen består av 2 etasjer, med separate innganger til hoveddel og leilighet. Frittstående hagebod.

Boligen har noen punkter som har fått TG2/TG3 som det blir nødvendig og vedlikeholde framover.
Det som kan komme av betydning fremover er membran og tettesjikt på våtrom og taket som nærmer seg å gå ut på alder.
Øvrige feil som er funnet er i utgangspunktet ikke av stor kostnad eller alvorlighetsgrad, men bør rettes på så vedlikeholdsbehovet ikke øker.
Noen av manglene er av sikkerhetshensyn/alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp i sort stål, ny i 2024. Pipehatt i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjon er saltak med fabrikk produserte W-takstoler.
Filmtex som undertak. Isolert undergurt.

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass. Vinduer mot vest i 2 etasje har utvendig aluminiums kledning.
De fleste vindu er nyere fra årene 2014-2021.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør i stue er byttet i 2023 og har utvendig aluminiums kledning.

Med utgang fra stue har boligen en veranda på 17 m2, med malt stående rekkverk på 92 cm høyde. Veranda/terrasse/altan er bygd av impregnert terrassebord.
Fra soverom mot øst er det en altan på 11 m2 med liggende rekkverk. Foran inngangsdør, under altan har boligen en stor delvis overbygd terrasse på 21 m2.
Ved vaskeroms inngang er det en platt på 6 m2.

Boligen har en utvendige sportsbod på 8 m2 ved vaskeroms inngang.
Denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser i hall.
Veggene har tapet i gang og øvrige vegger med malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 12 m.m. høydeavvik i stue.

Boligen har elementpipe som er flislagt i stue, vedovn montert i stue og sotluke/feieluke i 1 etasje.
Ny ovn monter i 2010 og renovert pipe med ny stål innsats.

Boligen har malt tretrapp med parkett og tilhørende trappeneser i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er slett malt med spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

Vaskerom 1 etasje:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20 + oppkant ved dør.
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 opplegg for innebygd vaskemaskin og trommel.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er målt etter fukt i eksisterende åpning i vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

Bad/vaskerom leilighet:
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 + oppkant ved dør.
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, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum.
Det er montert glassplate på vegg mellom skap og benk.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi-/dampovn, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er montert Kitchen Board plater mellom benk og skap.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, micro og komfyr.

Eldre innredning med noe bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med flis på gulv og flis på vegg i våtsone, øvrige vegger malte plater.
Slettmalt himling/tak med spotter. Installert veggmontert wc og vegghengt vask med underskap og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber med plastkappe, og noe plastrør.
Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er montert vindus og veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg.
Mekanisk avtrekk på baderom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter hovedleilighet.
Varmtvannstank leilighet er på ca. 120 liter, av eldre dato, montert i kjøkkenbenk.

Det er montert elbil lader på vegg ved inngang.
Varmepumpe er montert med innerdel i trappeoppgang (2024).

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1979.
Støpte betongfundamenter med isolert støpt plate på mark.
Tomta og området rundt ligger i skrånende terreng, i stor grad parkering, gangfeltarealer, beplantning, 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 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannledninger er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Fra infoland. Deler av klesbod i 2 etasje er omgjort til bad og bod ved trapp omgjort til rom for varig opphold, dette er ikke omsøkt hos bygningsmyndighetene
Øvrige endringer er av mindre betydning.

Bod

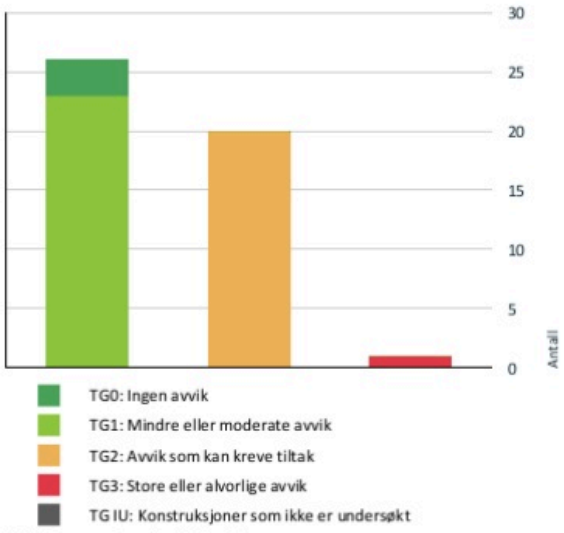
- Det foreligger ikke tegninger

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

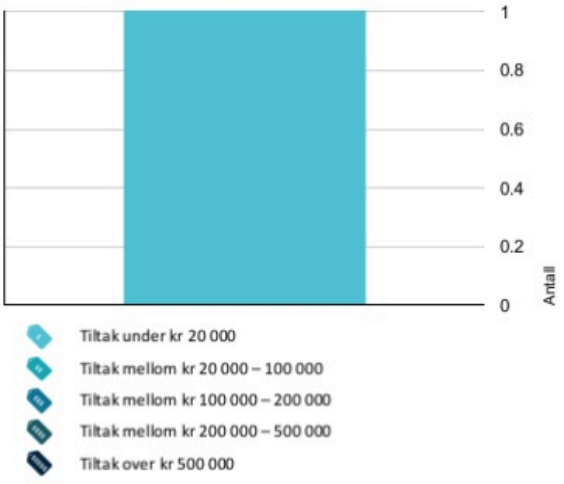
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

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

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Innvendig > Overflater - leilighet Gå til side

Det er avvik:

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Svell i skjøter på laminat

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler fuging på baderomsplater og tetting av gjennomføringer i vegg.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler ventil på avtrekksrør.

Våtrom > Etasje 1 Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler fuging på baderomsplater.

Våtrom > Etasje 1 Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje 1 Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler ventil på avtrekksrør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har en god standard utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Bad hovedleilighet restaurert
2015	Modernisering	Nytt kjøkken
2018	Modernisering	Vaskerom hovedleilighet restaurert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 og nedløp i sort stål, ny i 2024. Pipehatt i sort stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er saltak med fabrikk produserte W-takstoler. Filmtex som undertak. Isolert undergurt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rørgjennomføringer



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass. Vinduer mot vest i 2 etasje har utvendig aluminiums kledning.
De fleste vindu er nyere fra årene 2014-2021.





Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør i stue er byttet i 2023.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Med utgang fra stue har boligen en veranda på 17 m2, med malt stående rekkverk på 92 cm høyde. Veranda/terrasse/altan er bygd av impregnert terrassebord.
Fra soverom mot øst er det en altan på 11 m2 med liggende rekkverk.
Foran inngangsdør, under altan har boligen en stor delvis overbygd terrasse på 21 m2.
Ved vaskeroms inngang er det en platt på 6 m2.

Vurdering av avvik:

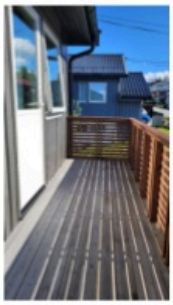
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.









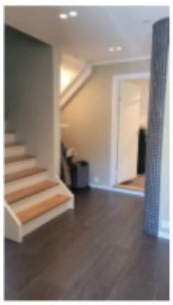
TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en utvendige sportsbod på 8 m2 ved vaskeroms inngang.
Denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.
Eiendommen har andel i felles garasje bygg på felles tomt (1/17 ideell andel) gnr/bnr 115/1164, denne er ikke med i arealberegningen.

Tilstandsrapport





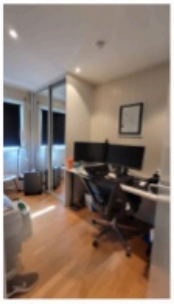
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser i hall.
Veggene har tapet i gang og øvrige vegger med malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.







TG 2 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater med malerstrie.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svell i skjøter på laminat

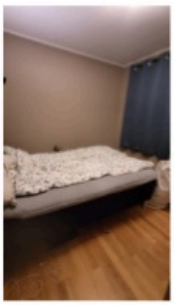
Konsekvens/tiltak

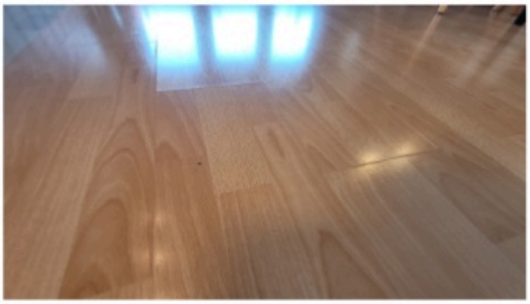
- Tiltak:

Byttes



Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt 12 m.m. høydeavvik i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er flislagt i stue, vedovn montert i stue og sotluke/feieluke i 1 etasje.
Ny ovn monter i 2010 og renovert pipe med ny stål innsats.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

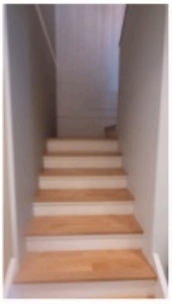




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med parkett og tilhørende trappeneser i trinn.



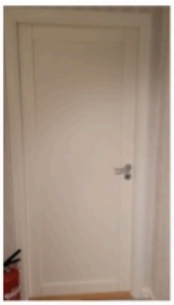


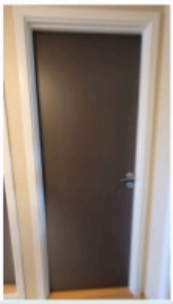
TG 1 Innvendige dører

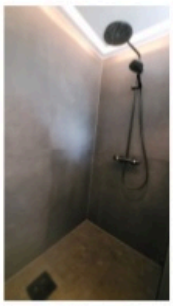
Beskrivelse

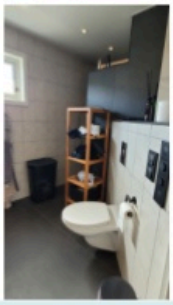
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport









VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser.
Taket er slett malt med spotter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• 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.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.



ETASJE 1 > VASKEROM

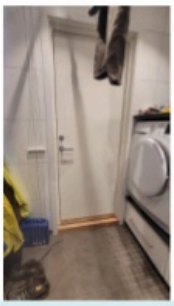
Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

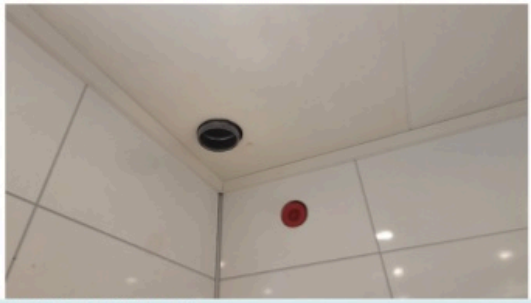
Mangler fuging på baderomsplater og tetting av gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Fuging av hjørner, overganger og gjennomføringer på plater.





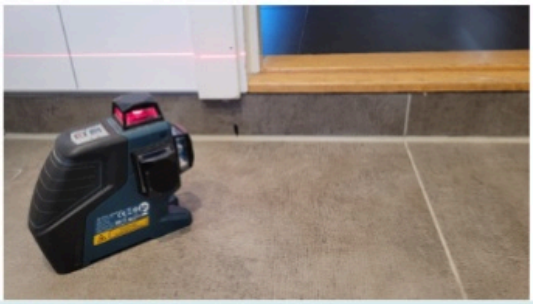
ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20 + oppkant ved dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for innebygd vaskemaskin og trommel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

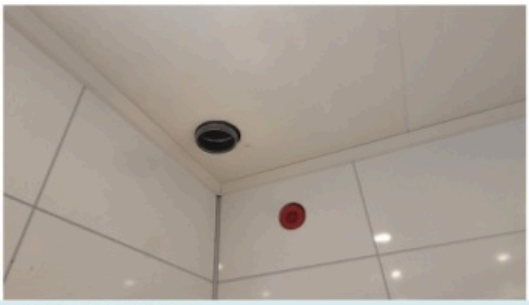
ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Mangler ventil på avtrekksrør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er målt etter fukt i eksisterende åpning i vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.



ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Mangler fuging på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Fuging av baderomsplater.



ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 + oppkant ved dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

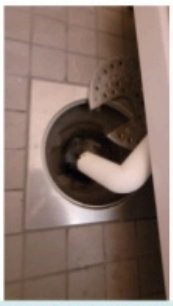
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• 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.



ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Mangler ventil på avtrekksrør.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE 1 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt oppvaskkum.
Det er montert glassplate på vegg mellom skap og benk.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi-/dampovn, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE 1 LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er montert Kitchen Board plater mellom benk og skap.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, micro og komfyr.

Eldre innredning med noe bruksslitasje.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og flis på vegg i våtsone, øvrige vegger malte plater.
Slettmalt himling/tak med spotter. Installert veggmontert wc og vegghengt vask med underskap og speil.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

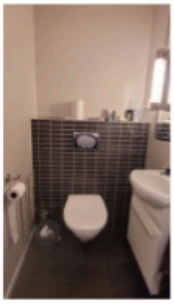
Vurdering av avvik:

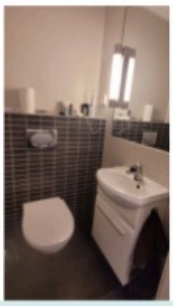
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber med plastkappe, og noe plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er montert vindus og veggventiler på stue og soverom. En vanlig løsning på denne type bygg. Mekanisk avtrekk på baderom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, av eldre dato, montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert elbil lader på vegg ved inngang.
Varmepumpe er montert med innerdel i trappeoppgang (2024).







Elektrisk anlegg

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

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

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.
   1979 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier er elektriker og har utført en del elektriske arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Ifølge eier mangler noen samsvarserklæringer.

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 Eier har fått tatt en utvidet elektrisk rapport på boligen.

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.
Eier har nylig fått tatt en utvidet elektrisk rapport på boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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

Støpte betongfundamenter med isolert støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast og avløpsledninger er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannledninger er fra 1979. 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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	90			90	55
Etasje 1	35	8		43	
Etasje 1 Leilighet	49			49	
SUM	**174**	**8**			**55**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang		
Etasje 1	Hall, toalettrom, soverom, vaskerom, bod	Sportsbod	
Etasje 1 Leilighet	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, vindfang, soverom, bod, gang		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Sportsbod på 5 m2 er satt som eksternt areal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler på tidspunktet taksten ble utført.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fra infoland. Deler av klesbod i 2 etasje er omgjort til bad og bod ved trapp omgjort til rom for varig opphold, dette er ikke omsøkt hos bygningsmyndighetene
Øvrige endringer er av mindre betydning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra selger

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	3			3	
SUM	**3**				
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	John Harry Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	207		0	397.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Otervegen 26

Hjemmelshaver
Johansen John Harry, Henriksen Lill Hege

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et byggefelt, vestvendt, nord/vest på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet, med midnattssol rett utafor vinduet.
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 8-9 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 7 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 5-6 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 lett skrånende tomt, opparbeidet med parkering, plen, beplantning, gangveier og uteområder.
Fint opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har andel i felles garasje bygg på felles tomt (1/17 ideell andel) gnr/bnr 115/1164, denne er ikke med i arealberegningen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Uthus

Byggeår

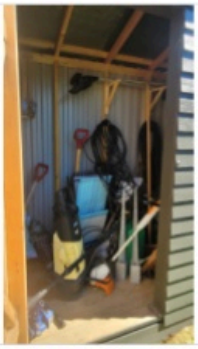
Kommentar
Usikker byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkelt frittstående uthus/hagebod.
Malt dør og liggende malt kledning.
Tregulv.
Flatt skråtak med stålplater som yttertak.
Boden er i ok stand.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Otervegen 26 , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 207
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.

Vedlegg



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

John Harry Johansen

Lill Hege Henriksen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Otervegen 26
9017 Tromsø

5501-115/207/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 18260094 1

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Åge Nilsen

   Beskrivelse av arbeidet: Røropplegg ifm renovering av bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: JM Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg ifm renovering av bad. Gulvvarme/varmekabel, opplegg stikk og belysning.

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

   Firmanavn: Flis i Nord

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad, med ny membran på gulv og i egen dusjsone.

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

   Firmanavn: Kvaløya Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av servantbatteri og batteri med opplegg i dusj.

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

   Firmanavn: JM Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert led-belysning i tak, over speil og i dusjhylle. Stikk kontakter og dimmer/bryter er byttet.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: VVS Team Sentral AS

   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad, platelegging, klargjøring for- og flislegging. Egeninnsats.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montert badeinnredning fra Norfloor. Fornying av tak med gips.

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

• **Ja**

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

Det ble lagt opp nytt bad fra grunn av, og membran, tettesjikt og sluk ble lagt nytt. All utførelse som egeninnsats, ble gjort i samråd med faglærte.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: HD-Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet eksisterende, og satt inn nye kjøkkenvindu. Og tømrerarbeid ifm oppgradering av kjøkken.

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

   Firmanavn: HD-Byggservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stuevinduer til 3-lags vindu.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet altandør i stue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takrenner fra plast til stålrenner.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Malt hus fra rødt til mørk grå, farge Labrador. Remalt i 2023.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Skitet ytterdører. Egeninnsats.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu på barnesoverom og bad

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu og altandør på hovedsoverom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet utebod og altan med egeninnsats.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ekstra utebod på tomten.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Energikontroll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe, Panasonic.

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

• **Ja**

I forbindelse med montering av ny vedovn, ble det oppdaget skader på innerrør i leca-pipe.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: G&M AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med ny stålinnsats/foring. Alt arbeid ble utførst av murerbedrift, G&M AS. Feier tjenesten fra Tromsø Kommune var involvert i prosessen fra skaden ble oppdaget til pipefornyelsen var ferdig og ble godkjent. Montert ny vedovn, hulltak pipe samt renovering av leca-pipe med ny stålinnsats. Vedovn kjøpt på Åge Nilsen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: G&M AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med ny stålinnsats/foring. Alt arbeid ble utførst av murerbedrift, G&M AS. Feier tjenesten fra Tromsø Kommune var involvert i prosessen fra skaden ble oppdaget til pipefornyelsen var ferdig og ble godkjent. Montert ny vedovn, hulltak pipe samt renovering av leca-pipe med ny stålinnsats. Vedovn kjøpt på Åge Nilsen.

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?: 2003

Firmanavn: JM Hansen/Eier

Beskrivelse av arbeidet: Ifm oppussing av hus 2003-2026 er elektrisk anlegg oppgradert fortløpende og i henhold til gjeldende forskrifter og regler på tidspunkt ved utførelse. Dette gjelder sikringsskap og kursavganger, stikkontakter, brytere/dimmere, spotskinner, downlights og armaturer, samt gulvvarme /varmekabler.

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

Firmanavn: JM Hansen/Eier

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil 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?

• **Ja**

Leilighet med 1 soverom, 50 kvm. Egen inngang og bod.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Det skal stiftes et Sameie for felles parkeringsplass der det påregnes en liten måndelig sum til brøyting, snørydding etc.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: HD Byggservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tømrer arbeid yttervegg og vinduer ifm kjøkken fornying.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Kvaløya rør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Røranlegg ifm kjøkkenfornying.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: JM Hansen/Eier
   Beskrivelse av arbeidet: El installasjon ifm kjøkkenfornying.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Åge Nilsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vask og toalett 1. etg ifm renovering av WC.

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

   Firmanavn: Kvaløya Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Diverse røropplegg ifm oppgradering av vaskerom. Ny varmtvanns tank.

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

   Firmanavn: G&M AS

   Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv og flislegging på vaskerom.

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

   Firmanavn: JM Hansen/Eier

   Beskrivelse av arbeidet: El installasjon ifm oppgradering av vaskerom. Opplegg til stikkontakter og lys, samt til varmvannstank. Gulvarme/varmekabel og termostat.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken levert av Kvik.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av våtrom plater på vegg og skyvedør til bod. Montasje innredning Kvik til vaskerom.

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.

Vedlegg

enova

Energiattest



Adresse	
Otervegen 26, 9017 TROMSØ	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310237
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 190633756
Gårdsnummer 115	Bruksnummer 207
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 120,1 m²	Oppvarmet bruksareal 120,1 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
228,65 kWh/m²	29 529 kWh



Otervegen 26, 9017 TROMSØ

Detaljering

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



Otervegen 26, 9017 TROMSØ



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

enova

Energiattest



Adresse **Otervegen 26, 9017 TROMSØ**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309770**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **190633756**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **46,1 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,1 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **291,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **432,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 927 kWh**



Otervegen 26, 9017 TROMSØ

Detaljering

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



Otervegen 26, 9017 TROMSØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

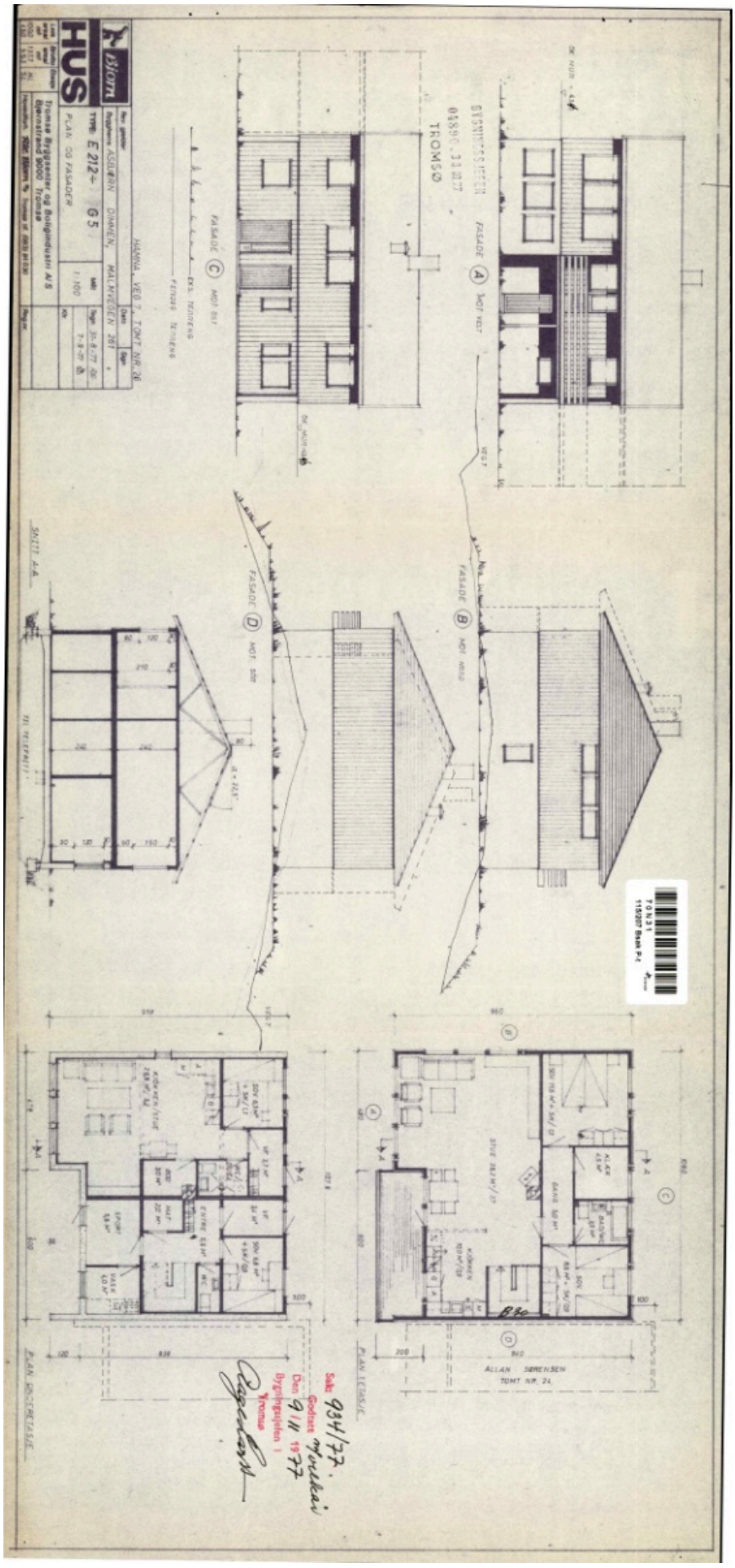
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg


HUS
TYPE E 212
PLAN OG FASADER
1:100
HAANNA VEG 7, TOMT NR. 26
ALLAN SØRENSEN
TOMT NR. 24
Sak 934/77
Godkjent
Den 9/11 1977
Bygningsrådet i
Tromsø

Vedlegg

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 1453/79/HS/bmh

Saks nr. 934/77

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Asbjørn Dimmen

Otervegen 26

9000 TROMSØ

70N2Z
115/207 Bsak F-f

Etter besiktigelse foretatt den 30/3-1979 gis herved midlertidig

brukstillatelse av boligbygg med en 4-roms og en 2-roms leil. på eiendommen

Otervegen 26, Hamna

Merknader/Gjenstående arbeide:

Hovedleilighet: Rest. gulvbelegg monteres.
Avtrekkssystem fra kjøkkenventilator monteres.

Sokkelleilighet: Rest. gulvbelegg monteres.
Tilkopling elektrisitet.

Utvendig: Utvendig panel fullføres og ventilrister monteres.
Terreng opparbeides med fall fra bygget.
Balkong m. understøttelse fullføres.

Bygget er oppført etter godkjente tegninger.

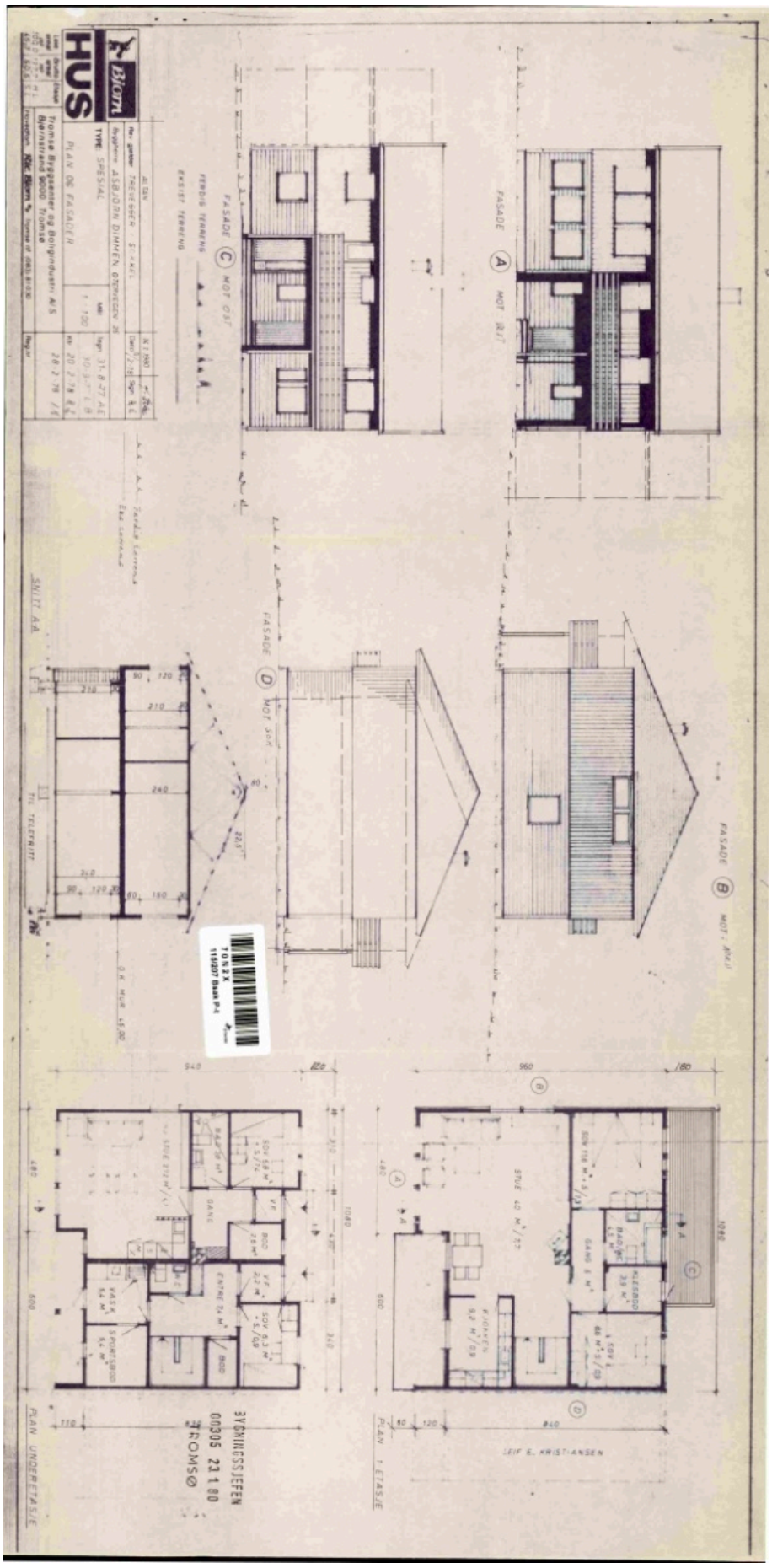
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 1/7-79

9000 Tromsø, den 30. mars 1979

bygningssjef

Kontrollør

Vedlegg


HUS
Bjørn
TYPE SPESIAL
PLAN OG FASADER
Tromsø Bryggeverier og Borgindustrien A/S
Bjørnstrand 9000 Tromsø
ÅSBJØRN DIMMEN STENSEN 26
FASADE C MOT ØST
FASADE A MOT VEST
FASADE D MOT SØR
FASADE B MOT NORD
SNITT AA
PLAN UNDERETASJE
PLAN 1 ETASJE
LEIF E. KRISTIANSEN
BYGNINGSSJEFEN
9000 TROMSØ

Vedlegg

BYGNINGSSJEFEN TROMSØ

24. januar 1980

334/510/80/ME/bmh

Asbjørn Dimmen
Otervegen 26

9000 TROMSØ

70N2V
115/207 Bsak V-v

Vedr. søknad om byggetillatelse for oppføring av altan.

Deres søknad av 15. januar 1980.

Bygningssjefen har ingen merknader til Deres søknad og godkjenner oppføring av altan som vist på tegning datert her 23.1.80, jnr. 305.

./. Kopi av søknad med kart og tegninger beholdes for vårt arkiv.

Aage Larssen

Magne Eriksen
avdeling.

Vedlegg

Vedlegg

Dagbok nr. 5108 1977.
Tromsø Byfogedembete
23/11

Vedlegg

Bok nr. 59 Pag. nr. 65 Løpenr. 5965

MÅLEBREV

Oppmålingssjefen i Tromsø

gjør vittelig at år 19 77 , den 17. november , ble i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 62, samt Byggeforskrifter av 10. august 1969 og stadfestet vedtekter, en lovlig oppmålingsforretning avholdt over:

En parsell av eiendommen Hamna I, gnr. 115, bnr. 166.

Forretningen ble utført av: Kartvitne:

Rekvirent: Tromsø Tomteformidling A/S.

Eier: Tromsø Tomteformidling A/S..

Ved forretningen møtte: Kartforretningen er avholdt som kontorforretning.

Grensebeskrivelse: Parsellen grenser mot Otervegen, Otervegen nr.28, 20, 22, og 24.

Avstander: Pkt. 118 - 117 er 16,01 meter
" 117 - 149 er 28,91 meter
" 149 - 153 er 3,42 meter
" 153 - 154 er 4,58 meter
" 154 - 155 er 12,57 meter
" 155 - 118 er 23,53 meter

Areal: 397,8 m2,

som fraskilles eiendommen Hamna I, gnr. 115, bnr. 166, og får betegnelsen Otervegen nr. 26, gnr. 115, bnr. 207

OPPMÅLINGSSJEFEN * TROMSØ *

Kartforretningen koster kr. 450,-

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1977/405108/97
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 13:30

Kartblad: S 13

Oppm.sak nr. 282/76

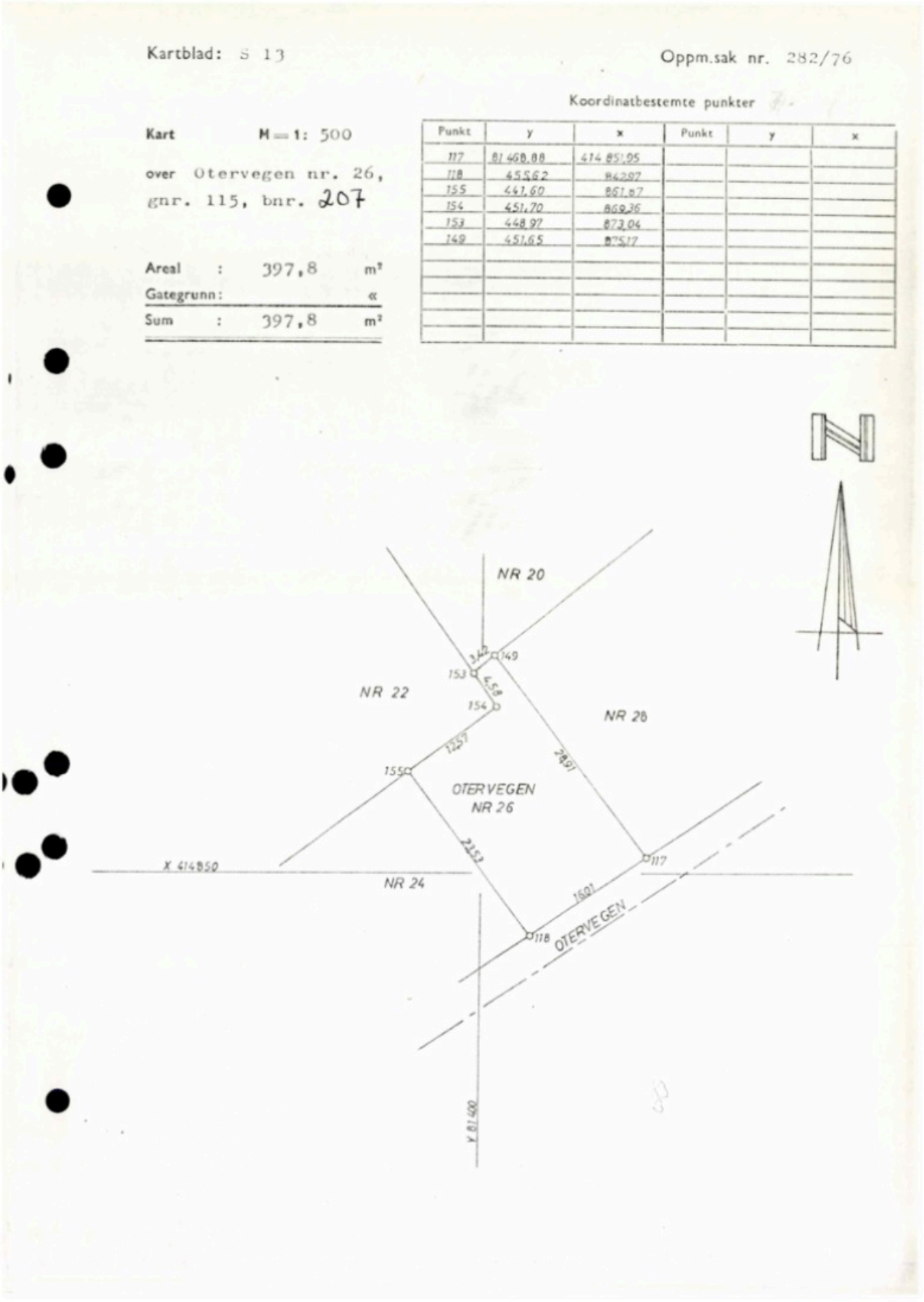
Koordinatbestemte punkter

Punkt	y	x	Punkt	y	x
117	81 468.88	414 851.95			
118	455.62	862.97			
155	441.60	861.87			
154	451.70	869.36			
153	448.97	873.04			
149	451.65	875.17			

Kart M = 1: 500

over Otervegen nr. 26,
gnr. 115, bnr. 207

Areal	: 397,8	m²
Gategrunn:		«
Sum	: 397,8	m²



Vedlegg

DAGBOKFØRT
29 JUN 78 02781
BYFOGDEN I
TROMSØ

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Hamna, Otervegen nr. 26, g.nr. 115, b.nr. 207	Tromsø

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Tromsø Tomteformidling A/S	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Asbjørn Dimmen, Malmvn. 261, 9022 KROKELVDALEN	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 56.277,- er oppgjort på avtalt måte.

Avtale mellom kjøper og selger om levering av Bjørn-Hus inngår som heftelse på parsellen. Heftelsen utgår når kontraktvilkårene er oppfylt.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

1. Tromsø Tomteformidling A/S eller Tromsø kommune forbeholder seg rett til å ~~xxxxxxxxxx~~ utføre eller samtykke til, uten vederlag, oppsett av nødvendige brann- ~~xxxxxxxxx

Vedlegg

Undertegnede kjøper av ovennevnte eiendom erklærer seg herved enig i skjøtets innhold.

Tromsø, den 28/6 /78

Asbjørn Dimmen

Vi bekrefter herved at ovennevnte har undertegnet påtegningen i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. Kjellunn Larsen 2. Hedvig Andreassen

født: [redacted]

adr.: Dramsvn. 70, TO. adr.: Holmvn. 130, 9022 KROKELVDALEN

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-115/207/0

Bruksnavn	OTERVEGEN 26	Beregnet areal	397.8
Etablert dato	23.11.1977	Historisk oppgitt areal	398.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JOHN HARRY JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LILL HEGE HENRIKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	23.11.1977		M059065	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

GEODATA

Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-115/207/0

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	26.04.1993	397.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190633756	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 190633756: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	172.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	172.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1979	19.07.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	123.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	49.0	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	88.0	0.0	88.0	0.0
U01	1	84.0	0.0	84.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Otervegen	26		9017 TROMSØ

Vedlegg

Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 398 m²

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

N



Matrikkelkart

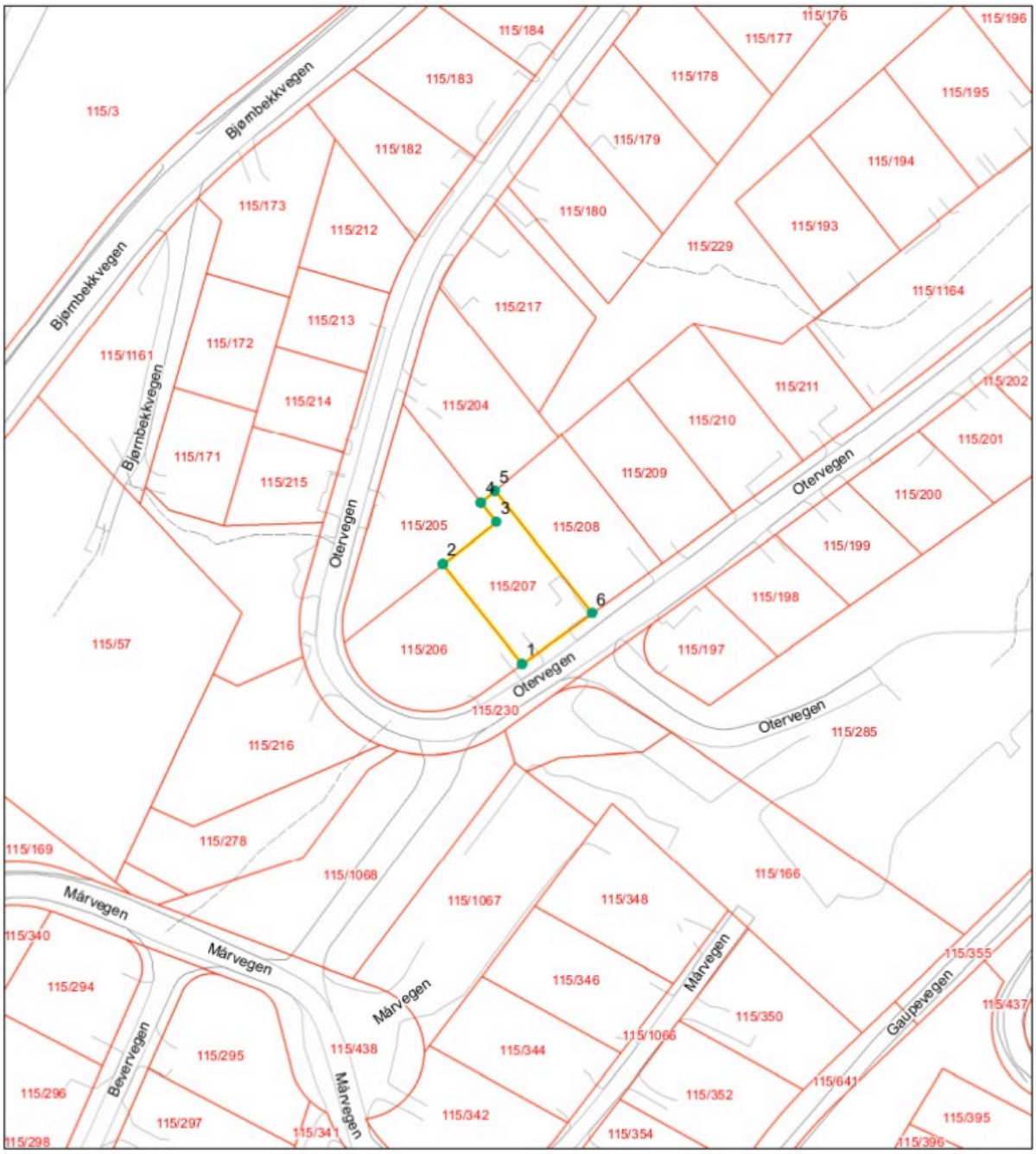
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 398 m² Dato: 2026-05-21

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.5.2026

Areal og koordinater:

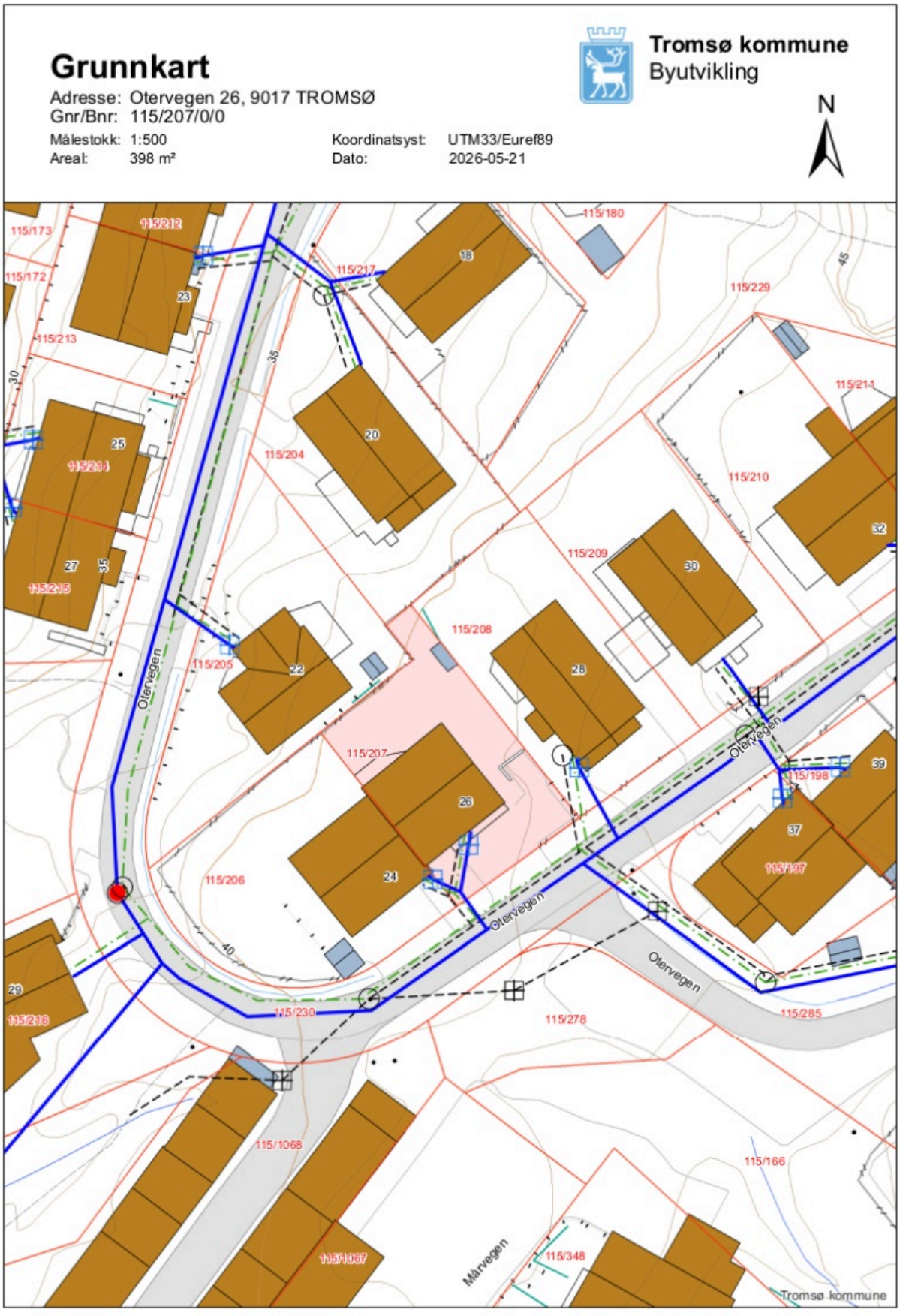
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
397.8		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7738249.93	654165.1	Ikke spesifisert	23.54	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7738268.39	654150.5	Ikke spesifisert	12.57	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7738276.18	654160.37	Ikke spesifisert	4.59	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
4	7738279.78	654157.52	Ikke spesifisert	3.43	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7738281.99	654160.14	Ikke spesifisert	28.9	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7738259.32	654178.07	Ikke spesifisert	16.01	Umerket		Teoddlitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

Vedlegg


Grunnkart
Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0
Målestokk: 1:500
Areal: 398 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21
Tromsø kommune
Byutvikling
N
115/173
115/212
115/172
115/213
115/214
115/215
115/216
115/217
115/180
115/229
115/211
115/204
115/210
115/209
115/208
115/205
115/207
115/206
115/230
115/278
115/285
115/198
115/197
115/1068
115/1067
115/166
115/348
18
20
22
23
24
25
26
27
28
29
30
32
37
39
Otervegen
Otervegen
Otervegen
Otervegen
Otervegen
Mårvegen
35
30
40
45
Tromsø kommune


Tegnforklaring - Grunnkart
Kum; Reduksjonskum
Hydrant
Kran
Sluk
Brannventil
VA-ledninger
Ledningstype
Avlop felles
Drensvann
Overvann
Spillvann
Vannledning
Eiendomsgrenser
noyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

Vedlegg


Grunnkart
Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0
Målestokk: 1:500
Areal: 398 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Otervegen
Otervegen
Otervegen
Otervegen
Måsvegen
115/230
115/1068
115/1067
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene


Tegnforklaring - Grunnkart
Kum; Reduksjonskum
Hydrant
Kran
Sluk
Brannventil
VA-ledninger
Ledningstype
Avlop felles
Drensvann
Overvann
Spillvann
Vannledning
Eiendomsgrenser
noyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

Vedlegg


Reguleringsplan
Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0097-001
Ikrafttredelsesdato: 17.2.1997
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Ringvegen
Bjørnbekkvegen
Otervegen
Mårvegen
Bevervegen
Gaupevegen

Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegKjørende

Valgt eiendom

1211 - Byggegrense

Formålgrense

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

FRIOMRÅDER

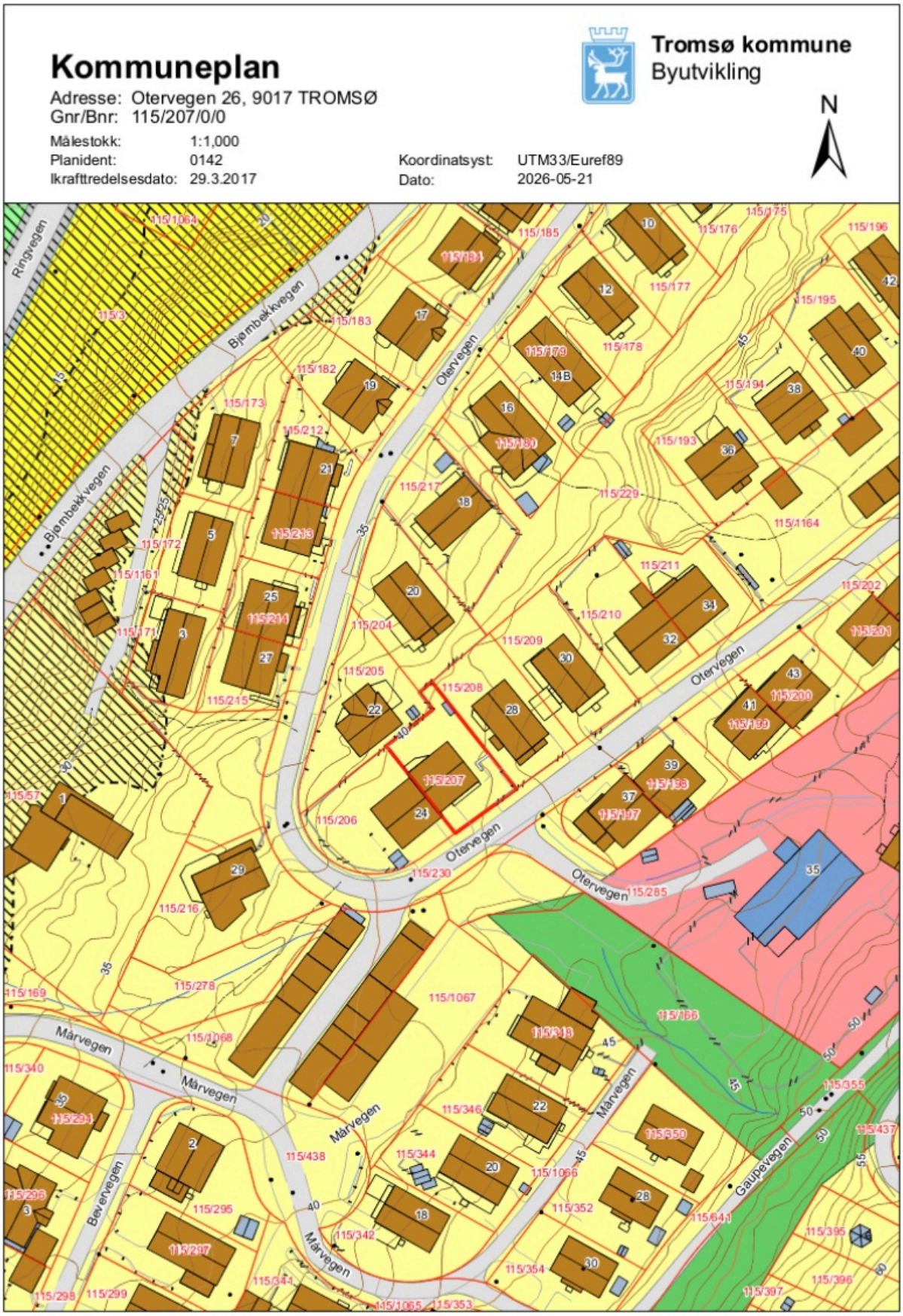
Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Vedlegg


Kommuneplan
Adresse: Otervegen 26, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/207/0/0
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-21
Tromsø kommune
Byutvikling
N
Otervegen
Bjørnbekkvegen
Ringvegen
Mårvegen
Bevervegen
Gaupevegen

Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

MurFrittstående

MurLoddrett

Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

Sti

Vann linje

Bekk, kanal, grøft (smal)

Kanal, grøft

VeggrøftÅpen

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegKjørende

Valgt eiendom

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Støysone

Boligbebyggelse nåværende

Boligbebyggelse framtidig

Tjenesteyting nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Friområde nåværende

Friområde framtidig

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

EiendomsMegler 1

Oppdragsnr: 18260094 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Otervegen 26, 9017 Tromsø
Gnr. 115, Bnr. 207, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 18260094
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.06.2026

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no