

Velkommen til

Storbakkvegen 22, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storbakkvegen 22
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 400 000,-
Omkostninger	kr	161 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 561 090,-

BRA/BRA-i	128 / 128 m²
Soverom	3
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	1 og 2

Energimerke C

Innholdsrik og familievennlig horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer. Boligen byr på hele 3 soverom, 2 bad, vaskerom, romslig stue og kjøkken med god skap- og benkeplass. God planløsning og lagringsplass i bod og knekott. Kjøkken er oppgradert med større benkeplass, under- og overskap, integrerte hvitevarer m.m. I tillegg er det satt inn flere og større skap på baderom.

Her kan du nyte morgenkaffen på verandaen med fantastisk utsikt. I tillegg følger halvpart av dobbeltgarasje med sportsbod i bakkant – perfekt for både bil og lagring. Elbil-lader er installert. Det er plass til ca. 2-3 biler i innkjørsel som deles mellom sameierne på sameiets felles tomt. Med gode solforhold og et trivelig nabolag, er dette et sted du virkelig kan slå deg til ro.

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!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storbakkvegen 22, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 679, Snr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 400 000,-
Omkostninger	kr	161 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 561 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 575 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 160 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 161 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 352,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 128 m²
TBA: 62 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
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje
1 og 2

Parkering
Parkering i egen del av fellesgarasjen.
Det er plass til ca. 2-3 biler i innkjørsel på sameiets fellesareal. Denne seksjonen eier en halvpart av dobbelgarasje, iht. seksjoneringsbegjæring.

Sameiebrøk
149/236

Sameiets eiendom
Gnr. 18, Bnr. 679, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 351 m².
Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn.
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra 2015.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Grunnmursplast med klemlist

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.
Yttervegger i sokkeletasjen er ikke besiktiget da de tilhører den andre eierseksjonen, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren er ikke mulig å besikte.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøningsmuren ut fra dagens krav.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i ett skrående terreng.
Eiendommen ligger ikke i selve skredsonen, men ligger like ved det markerte området i kartet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår

Byggeår
2015 ifølge Tromsø kommune

Innhold
1. etasje
BRA-i 71 m²: Stue/kjøkken, bad, vaskerom og hall med trapp

2. etasje
BRA-i 57 m²: Bod, 3 soverom, bad og gang

I tillegg er det ca. 43 m² med terrasseareal (TBA)

Halvpart av frittstående dobbelgarasje på ca. 20 kvm. Bod med adkomst via garasje.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger. Mindre endring: Ytterdør på vaskerom er ikke montert.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning
under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn og micro. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser, gulvet er flislagt. Termostyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet har plastsluk og smøremebran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og veggmontert toalett.

Vaskerom 1. etasje: Veggene har våtromsplater, himlingen har himlingsplater og gulv har fliser. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Bad 2. etasje:
Veggene har fliser himlingsplater i himling, og gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, og veggmontert toalett. Det er avtrekk via ventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett og fliser. Veggene har malte plater, sparklet og malt gips og tapet.
Himlingene har himlingsplater. Etasjeskille av trebjelkelag

Vannledninger:
Stoppekraner plassert i rørskap på vaskerom.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Casa Smart plassert på vaskerom.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

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

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Sprekk i list i trappeoppgang. Det er hakk i parkett og glipper i listverk enkelte plasser.
- Bad 1. etasje; Det vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv), løsningen eller byggematerialet uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne,
- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG3 – Utvendig:
- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra 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. 5. Montert utvendig solskjerming i 2019, utført av Avskjerming.
Pkt. 23. Installert elbil-lader i garasje. Utendørs stikk kontakt på trapp. Utelys på garasje. Skiftet armatur på alle utelys. Arbeid utført år 2021 av Nor-el AS. Lysskinne i tak kjøkken, spisestue og stue. Led list under kjøkkenskap, arbeid utført i 2019 av Nor-el AS.
Pkt. 26: Utvidet platt ved inngangsparti, asfaltering av innkjøring og parkeringsplass ved garasje, oppføring av støttemur ved garasje, oppføring av støttemur i hage/blomsterbed og startet opparbeiding av plen.
Pkt. 38:
1. Montere utvendig elektrisk sol skjerming i 1. etg og 2. etg. Montere innvendig sol skjerming i 1. etg. Utført i 2019 av Avskjerming AS.
2. Utvidet kjøkken med flere underskap og overskap. Sette inn hjørneskap med karusell. Bygge inn stekeovn og mikro. Bytte vask, ny benkeplate, ny avfallsskuff. Utført i2019 av Studio Sigdal.
3. Sette opp store skap på bad i 1. etg og 2. etg. Utført i 2019 av Bademiljø.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Stål/aluminiumsplater.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2015

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med glassfelt fra 2015.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2015

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 16,52 m2 med malt liggende rekkverk og rekkverk av plexiglass. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst via dør fra stuen.
Platting ved inngangsparti på ca. 26,15 m2.

Garasje:
Støpt betongsåle på grunn.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig og innvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater

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

Beliggenhet
Midtre Kaldslett er et rolig og attraktivt boligområde som passer perfekt for både barnefamilier, voksne og unge par. Dette er et tilrettelagt boligfelt med kort vei til barnehager, skoler, butikker og flotte turområder. Med gode solforhold og et trivelig nabolag, er dette et sted du virkelig kan slå deg til ro.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
TV-reol i stue medfølger salget.
Frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger ikke salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.10.2015.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.2017, og regulert til boligbebyggelse i detaljregulering for feøt B9, Kaldslett 18/6 med plan-ID 1712.

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

Eiendom 18/678 som ligger sør for Storbakkvegen 22 er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for vegstøy, samt. snø- og steinskred.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 768 724,- for 2023
Sekundærverdi kr 7 074 895,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Gunn Holm Sørensen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 120212
Dato: 10.02.2015
Registrering av grunn

Seksjonering
Dagboknr.: 793604
Dato: 01.09.2015
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149 / 236

Bestemmelse om vann/kloakk

Dagboknr.: 2427595
Dato: 07.05.2020
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Høgås i MOTAKST AS den 04-06-2025.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 12.06.2025
Energiattest, datert 11.06.2025
Bygningstegninger, datert 27.05.2015
Midlertidig brukstillatelse, datert 21.10.2015
Seksjonering, datert 28.08.2015
Matrikkelrapport, datert 02.05.2025
Grunnkart, datert 02.05.2025
Kommuneplan, datert 02.05.2025
Reguleringsplan, datert 02.05.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig
Telefon: 936 35 542
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

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



Horisontaldelt tomannsbolig over 2 plan med solrik tomt og halvpart av dobbeltgarasje.



Utgang fra stue til sør- og vestvendt veranda på ca. 16 kvm.











Boligen har luftig planløsning med åpen kjøkkenløsning vendt mot stue.











Lys og innbydende stue med god plass til spisegruppe.



Platting



Platting



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.

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 18, bnr. 679, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3720 **Referansenummer:** WE1938

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:**

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjorntore@motakst.no
995 70 146

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Mindre endring: Ytterdør på vaskerom er ikke montert.

Garasje

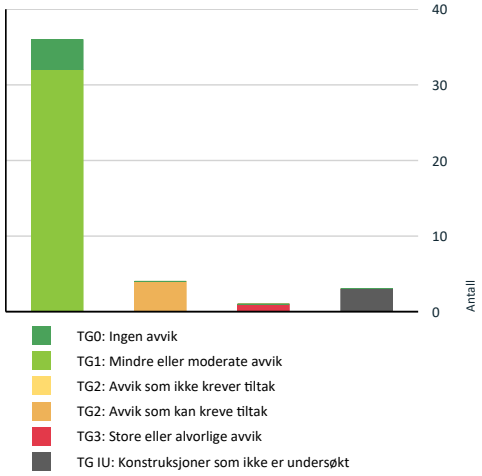
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

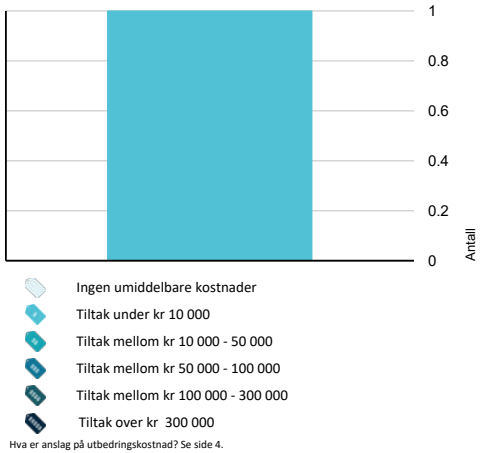
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etajse > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 16.03.2015 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 21.10.2015.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Stål/aluminiumsplater.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
En luftehatt på taket.
Stigetrinn og plattfrom til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjoner

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2015.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med glassfelt fra 2015.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2015.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 16,52 m2 med malt liggende rekkverk og rekkverk av plexiglass. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst via dør fra stuen.

Platting ved inngangsparti på ca. 26,15 m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

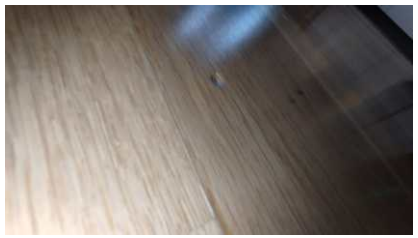
Gulvvarme.
1. etasje: entre og bad.
2. etasje: bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i list i trappeoppgang.
Det er hakk i parkett og glipper i listverk enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av enkelte overflater.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 1 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Målt avvik i 2. etasjen gang :
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 9 mm.

TG 0 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Inntrinn av tre.
Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 8 cm.
Lysåpning i trappeløpet (høyde): Ca. 2,40 cm.

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 86 cm.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører og malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt midlertidig brukstillatelse, den midlertidige brukstillatelsen er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd.
Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Himlingsplater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.





Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det står en stor veggseksjon mot den eneste veggen det er mulig å ta hull på.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt midlertidig brukstillatelse, den midlertidige brukstillatelsen er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

1. ETASJE > VASKEROM

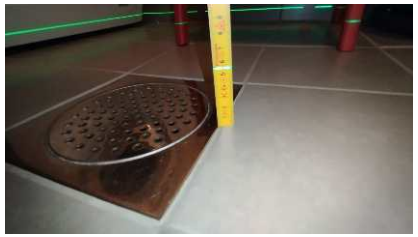
TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har fliser.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det står en stor veggseksjon mot den eneste veggen det er mulig å ta hull på.

2. ETAJSE > BAD

Generell

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2010.
Boligen har utstedt midlertidig brukstillatelse, den midlertidige brukstillatelsen er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

2. ETAJSE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Himlingsplater i himlingen.

2. ETAJSE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

2. ETAJSE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETAJSE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.





2. ETAJSE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via ventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.



Funksjonstest av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvene har parkett.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har himlingsplater.

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

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på vaskerom.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Casa Smart plassert på vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 plassert på vaskerom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2015.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjellerytterv egger av betong.
Yttervegger i sokkeletasjen er ikke besiktiget da de tilhører den andre eierseksjonen, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren er ikke mulig å besikte.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

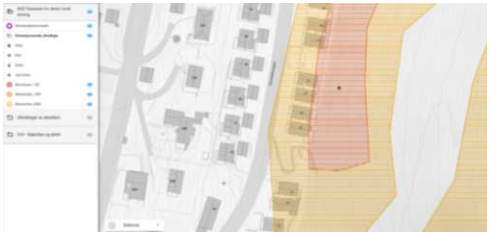
Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Eiendommen ligger ikke i selve skredsonen, men ligger like ved det markerte området i kartet.
Dersom det skulle gå et skred i dette området, vil eiendommen kunne bli betydelig berørt, selv om selve eiendommen ligger utenfor selve skredområdet.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

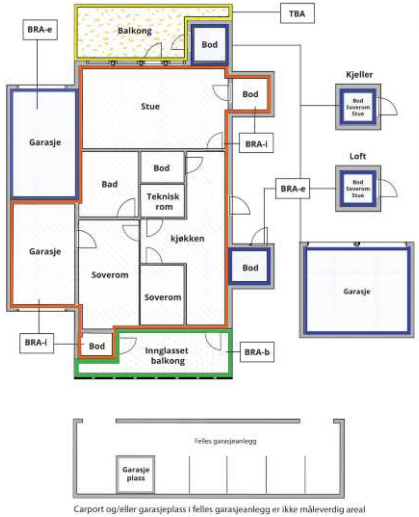
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	43
2. Etajse	57			57	
SUM	**128**				**43**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp		
2. Etajse	Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre endring: Ytterdør på vaskerom er ikke montert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod med adkomst via garasje = 5,0 m2
Oppgitte areal gjelder for eierseksjonens andel av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	124	4
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Gunn Holm Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	18	679		2	375 m²	kommunekart.com	Eiet

Adresse
Storbakkvegen 22

Hjemmelshaver
Sørensen Gunn Holm

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eierandel
149 / 236

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i 1. og 2. etasje av en horisontaldelt tomannsbolig, respektive seksjon består av 1. og 2. etasje.
Boligen innehar gode sol- og lysforhold med utsikt mot Tromsøysundet og Kvaløya.
Eiendommen ligger på Kaldslett i et område som i de senere år har vært i stor utvikling. Nærområdet består av moderne og stilfull bebyggelse.
Storbakkvegen er en blindgate uten gjennomgangstrafikk og er å betrakte som rolig og barnevennlig.
Området byr på nærhet til friområder som fjære, skog og turstier.
Kort avstand til bussholdeplass med hyppige avganger i retning Tromsdalen, sentrum og UNN/UiT.

Øvrige avstander:
Amfi pyramiden kjøpesenter: Ca. 3 km.
TUIL Arena: Ca. 5,5 km.
Tromsø sentrum: Ca. 5 km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 10 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Felt B9, Kaldslett 18/6", plan-ID 1712. Ikrafttredelse 25.01.2012.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel/gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca.351 m².

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt bolig fra 2015, bygd over tre etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse fra samme tidsperiode, samt nyoppførte boligblokker.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Parkering

Parkering i egen halvpart av dobbeltgarasje og på sameiets tomt.

Hensynssone

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for:
- Vegstøy (gul sone)
- Aktsomhetskart for snø- og steinskred

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn og betongelementer.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av isolert betong, utvendig tekket med fasadeplater.
Øvrige yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for 2 biler.

Byggeår
2015

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 27.07.2018 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 21.10.2015.

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpt betongsåle på grunn.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig og innvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke framvist.	Ikke vist		Nei
Rekvirent/eier	13.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	16.03.2015	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.10.2015	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men ligger i boligmappa	Ikke vist		Nei

Storbakkvegen 22 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 679
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	Oppdatering av rapport, fjernet mindre avvik på ventilasjonsanlegg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 12.06.2025 SØRENSEN, GUNN HOLM

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

Gunn Holm Sørensen

Boligen

Storbakkvegen 22
9020 Tromsdalen

5501-18/679/0/2

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Avskjerming
   Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendig solavskjerming

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Nor-el AS
Beskrivelse av arbeidet: Installere El bil lader i garasje Utendørs stikk kontakt på trapp Utelys på garasje Skifte armatur på alle utelys

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Nor-el AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lysskinne i tak kjøkken, spisestue og stue Led list under kjøkkenskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidet platt ved inngangsparti
Asfaltering av innkjøring og parkeringsplass ved garasje
Oppføring av støttemur ved garasje
Oppføring av støttemur i hage/blomsterbed
Startet opparbeiding av plen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Horisontaldelt bolig. Leilighet i kjeller har egen eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **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?: 2019

Firmanavn: Avskjerming AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere utvendig elektrisk sol skjerming i 1. etg og 2. etg Montere innvendig sol skjerming i 1. etg

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Studio Sigdal

Beskrivelse av arbeidet: Utvide kjøkken med flere underskap og overskap. Sette inn hjørneskap med karusell. Bygge inn stekeovn og mikro. Bytte vask, ny benkeplate, ny avfalls skuff.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Bademiljø

   Beskrivelse av arbeidet: Sette opp store skap på bad i 1. etg og 2. etg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

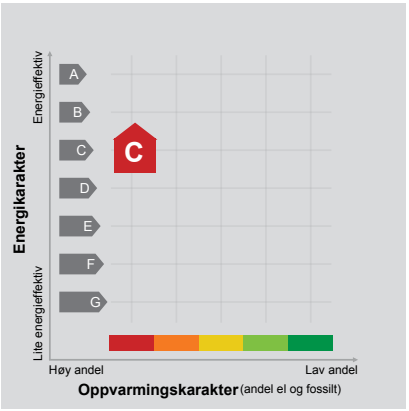
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Storbakkvegen 22
Postnummer	9020
Sted	TROMSDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	679
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300467905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133386
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

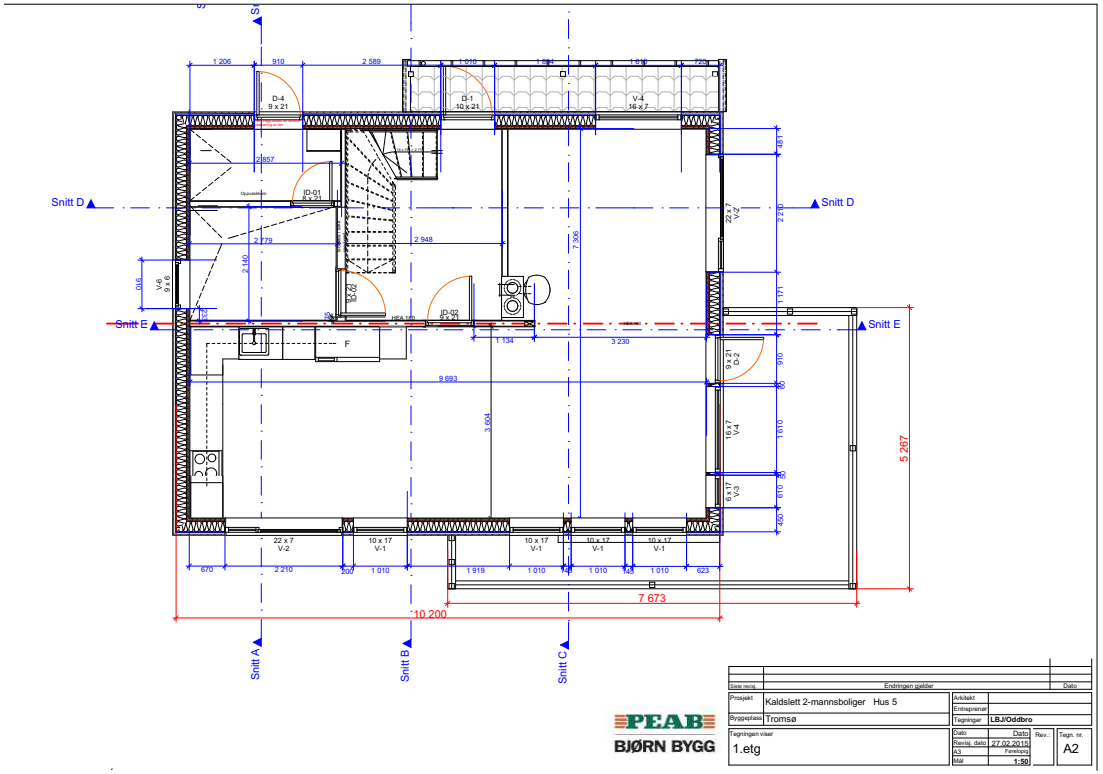
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

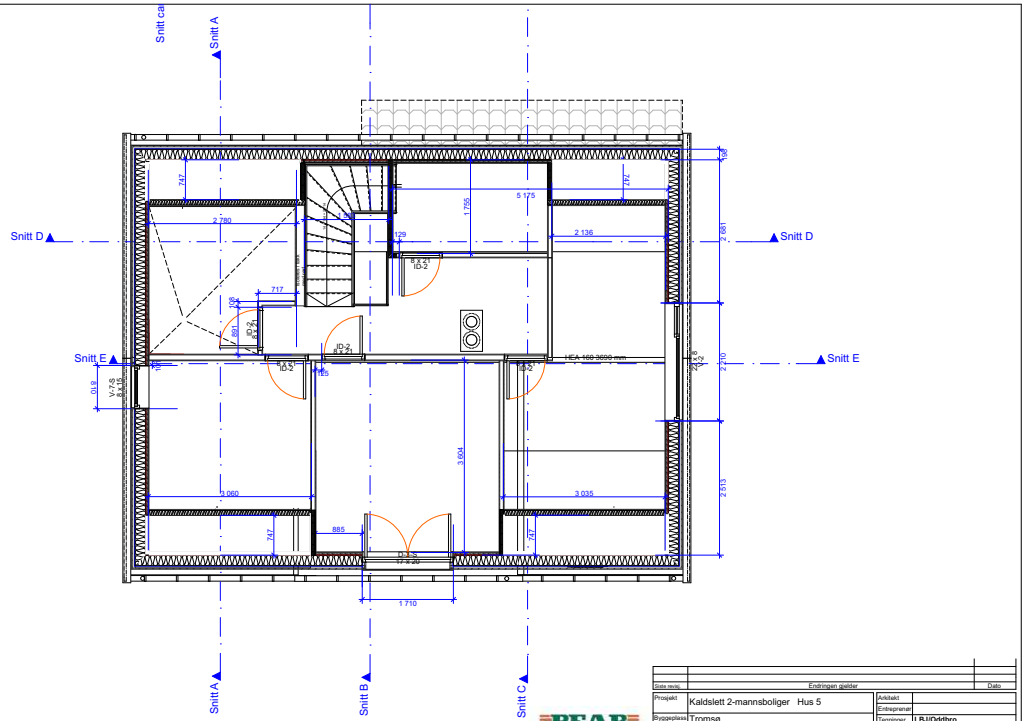
Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 17: 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.





Siste revisj.	Endringen gjelder		Dato
Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger Hus 5	Arkitekt	
		Entreprenør	
Byggeplass	Tromsø	Tegninger	LBJ/Oddbro
Tegningen viser	2.etg	Dato	27.02.2015
		Revisj. dato	
		A3	Fanskopi
		Mål	1:50
		Rev.:	
		Tegn. nr.	A3

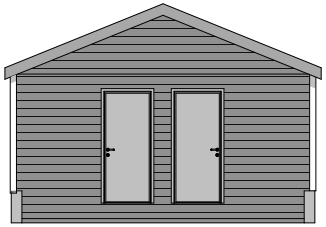
PEAB BJØRN BYGG



Siste revisj.	Endringen gjelder		Dato
Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger Hus 5	Arkitekt	
		Entreprenør	
Byggeplass	Tromsø	Tegninger	LBJ/Oddbro
Tegningen viser	Fasade Vest.	Dato	27.02.2015
		Revisj. dato	
		A3	Fanskopi
		Mål	1:50
		Rev.:	
		Tegn. nr.	

PEAB BJØRN BYGG





PEAB BJØRN BYGG

Siste revisj.	Endringen gjelder	Dato

Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger Hus 5	Arkitekt	
		Entreprenør	
Byggeplass	Tromsø	Tegninger	LBJ/Oddbro

Tegningen viser: Fasade Sør.	Dato	Dato	Rev.:	Tegn. nr.
	Revisj. dato	27.02.2015		A14
	A3	Fareklasse		
	Mål	1:50		



PEAB BJØRN BYGG

Siste revisj.	Endringen gjelder	Dato

Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger Hus 5	Arkitekt	
		Entreprenør	
Byggeplass	Tromsø	Tegninger	LBJ/Oddbro

Tegningen viser: Fasade Øst.	Dato	Dato	Rev.:	Tegn. nr.
	Revisj. dato	27.02.2015		
	A3	Fareklasse		
	Mål	1:50		

Tromsø kommune
Byutvikling

Bjørn Bygg AS
Postboks 6342
Stakkevollveien 51
9293 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	52112/15-KRIBJU01	Kristin Bjugstad	21.10.2015
	Sak nr: 15/1580	**Telefon:** 77 79 01 19	

STORBAKKVEGEN 22, 18/679, TOMT 3 - MIDL. BRUKSTILLATELSE - OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG

Tiltakshaver: Mæhlen Eiendom as

Vedtaksnummer: 2017/15. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for tomannsbolig. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 419/15.

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen er ikke oppfylt. Følges opp i annen sak.

Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

1. terrengtilpasning og tilsåing
2. komplettering og sluttmontasje: 30.10.2015
3. sanitær – sluttmontering utstyr: 30.10.2015
4. sluttmontering listverk utvendig platt: 30.10.2015

Gjenstående arbeider skal utføres innen **våren 2016**, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:

- Mæhlen Eiendom as, Postboks 3344, 9275 TROMSØ

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

MOTTATT
07 SEPT. 2015
Sign:

Kartverket

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING
POSTBOKS 6900
9299 TROMSØ

UNNTATT OFFENTLIGHET
med hjemmel i § 26

Deres ref.:	Vår ref.: Sak/dok.: 9342925/793604	Dato: 04.09.2015

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 793604/2015.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TROMSØ KOMMUNE
07 SEPT. 2015
S.NR. 15/5638 L.NR.
S.BEH. GURIVOL 42805/15

På vår nettside www.seeiendom.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

nf 1915

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601886950
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974567245	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100551	SØRENSEN EINAR		POSTBOKS 3344, 9275 TROMSØ
170451	BREKMO JOHNNY ALF	H0201	BALSFJORDVINDEN 3, 9006 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	18	679

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	18	679	0	1	87 / 236	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	18	679	0	2	149 / 236	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 793604
01 SEPT 2015
STATENS KARTVERK
Solvi Jarlet Pettersen

28.08.2015 12.38 Side 1 av 1

MOTTATT
Sign:

26 NOV. 2015
S.NR. 15/5638 L.NR. 40806/15
S.BEH. GURKOL

JURIDISK AVDELING
2901932 (15/5638-1)
AKKVEGEN 22, 18/679 -
TINGLYSING - BEGJÆRING OM
...ING I EIERSEKSJONER

JURIDISK OFFENTLIGHET
med hjemmel i § 26

nf 1915

Begjæring om ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Rønning-Hansen AS	
Adresse: Postboks 769	
Postnr.: 9258 Poststed: TROMSØ	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 993 42[illegible]7 616 Ref.nr: 1176	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1902	TROMSØ KOMMUNE	18	679		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Johnny Brekmo	1/2
	Einar Sørensen	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	87	B	13				25				37				49			
2	B	149	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 236 = nevner: 236

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 17/8-15 Utstederens underskrift: Einar Sørensen

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF Side 1 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 17/8-15	Eric Sørensen Styreleder	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☑ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
18	679			Tromsø

Dato	Stempel og underskrift
28.8.15	Espen Larsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
17/8-15	Eric Sørensen

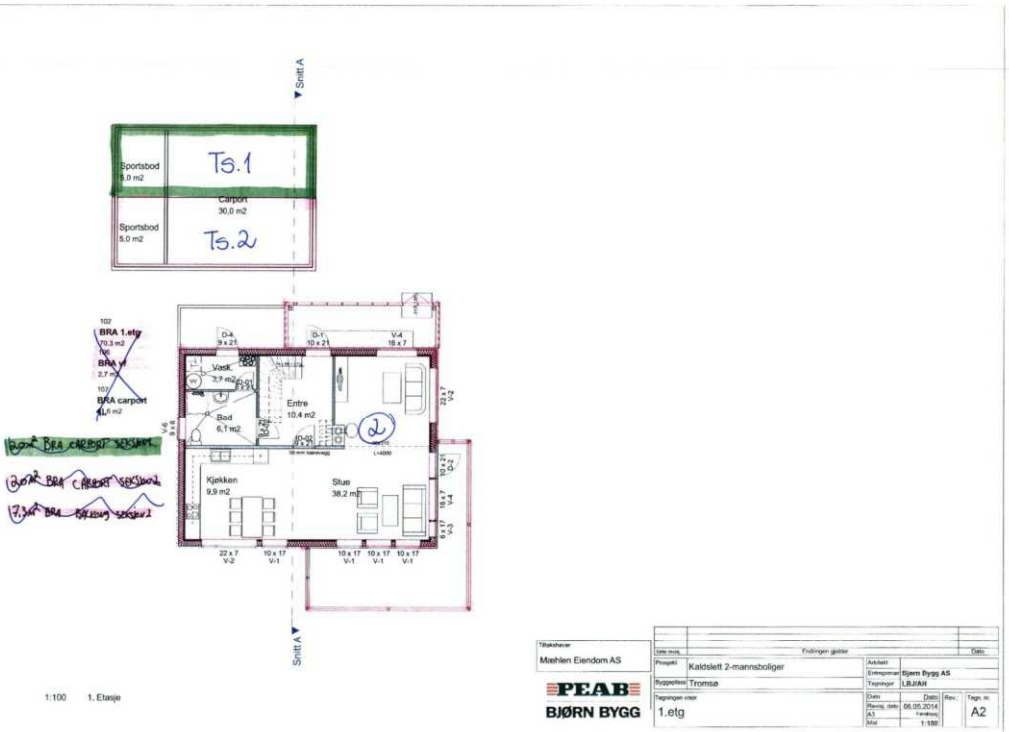


BRA SEKSJON 1 = 67,1m² + 20m² CARPORT/BOD

BRA SEKSJON 2 = 129,3m² + 20m² CARPORT/BOD + 7,7m² VF = 33m² BALKONG

Tiltakshaver	Mæhlen Eiendom AS
Endringen gjelder	
Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger
Arkitekt	
Entreprenør	Bjørn Bygg AS
Byggested	Tromsø
Tegninger	LBJ/AH
Tegningen viser	U.etg
Dato	06.05.2014
Rev.	
Tegn. nr.	A1
Målestokk	1:100

PEAB BJØRN BYGG



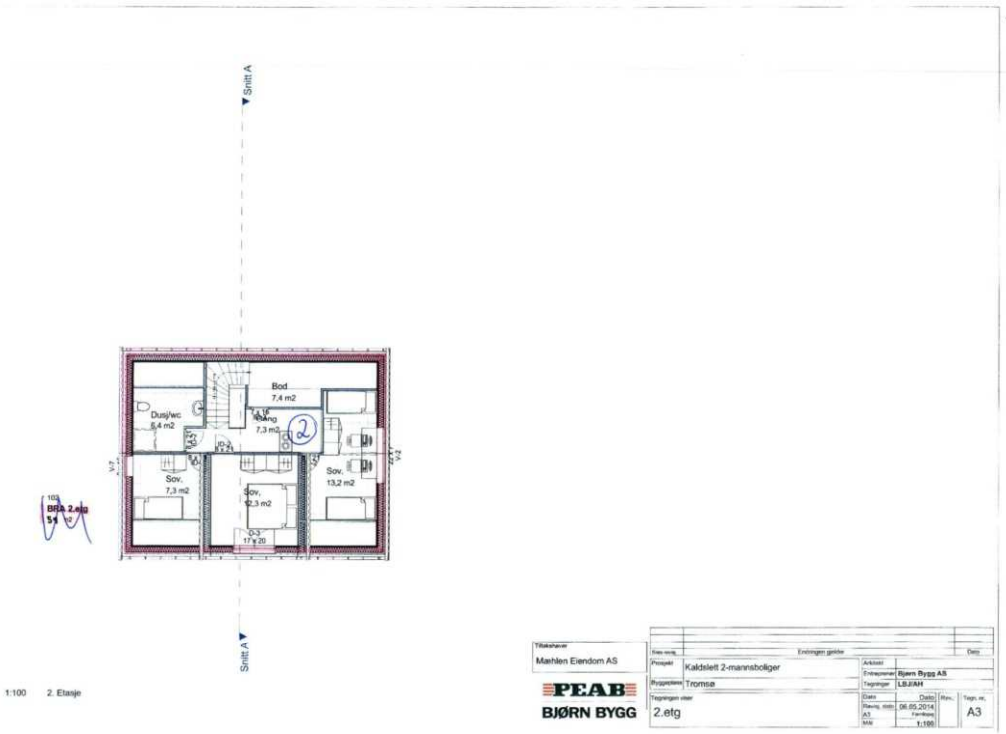
20m² BRA CARPORT SEKSJON 2

7,3m² BRA BALKONG SEKSJON 2

1:100 1. Etasje

Tiltakshaver	Mæhlen Eiendom AS
Endringen gjelder	
Prosjekt	Kaldslett 2-mannsboliger
Arkitekt	
Entreprenør	Bjørn Bygg AS
Byggested	Tromsø
Tegninger	LBJ/AH
Tegningen viser	1.etg
Dato	06.05.2014
Rev.	
Tegn. nr.	A2
Målestokk	1:100

PEAB BJØRN BYGG



SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

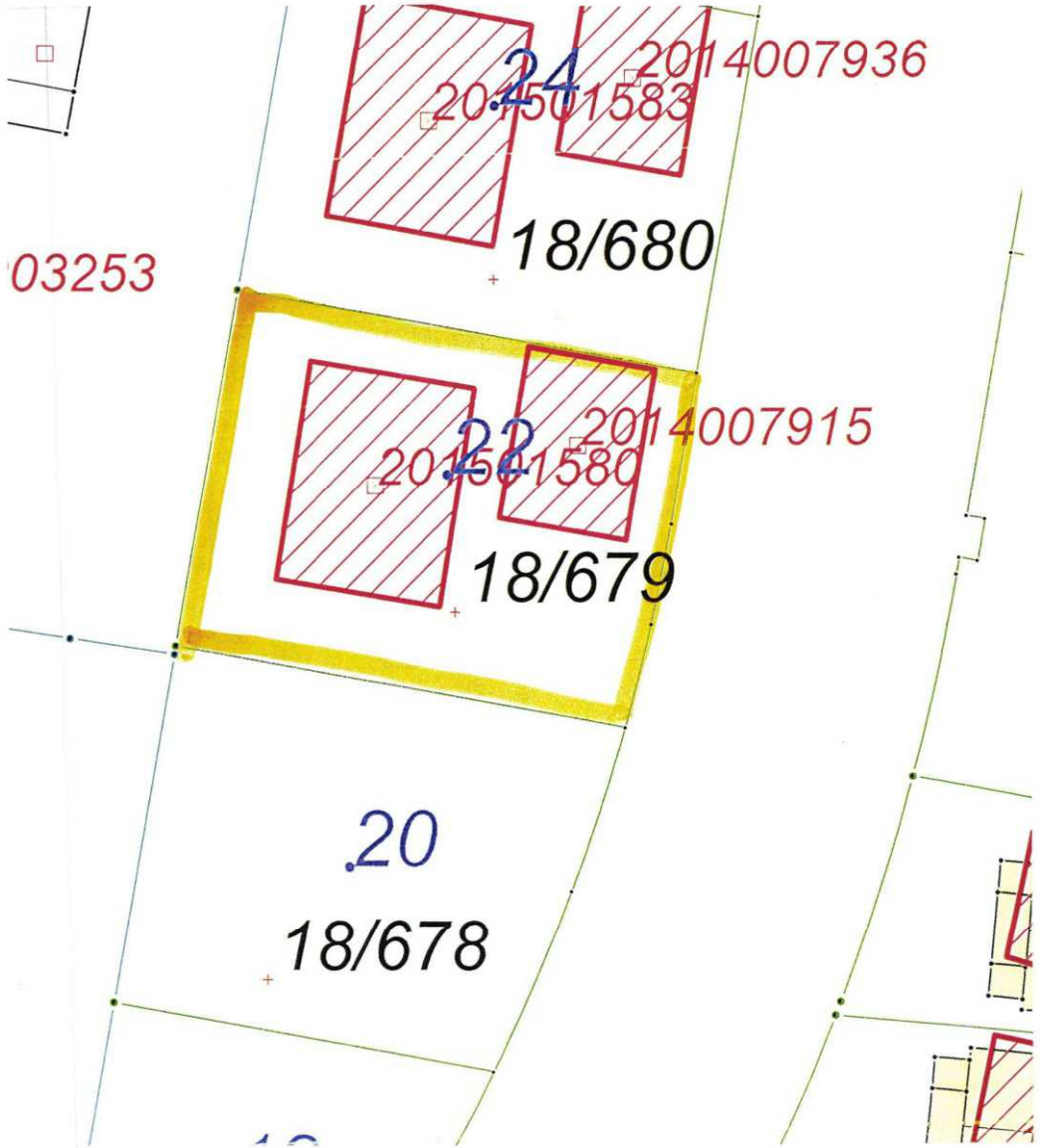
Målestokk : 1:250
Dato: 28.08.2015

Adresse: Storbakkvegen 22
Gnr/Bnr : gnr. 18 bnr. 679

Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

Seksjoneres
Fellesareal

Dette er utskrift fra tiltaksbasen.
Endelig beliggenhet av bygningene er ikke koordinatbestemt.



Dokid: 15091836 (15/5638-1)
UTSKRIFT FRA BANKEN

Handelsbanken
Tromsø

Advokatfirmaet Rønning-Hansen
Postboks 769
9258 TROMSØ

Attn.: Harald Sletten

Vår/Our ref.:	*Deres/Your ref.:*	*Dato/Date:*
A.Karlsen	H.Sletten	13.08.2015

Samtykke vedrørende seksjonering av gnr 18 bnr 679, 681 og 682 i Tromsø kommune.

Viser til urådighetserklæring tinglyst 30.06.2010 med nr. 483156 på ovennevnte eiendom. Handelsbanken samtykker i seksjonering av gnr 18 bnr 679, 681 og 682.

Det bekreftes også at generalfullmakten fra hjemmelshaver Johnny Brekmo fortsatt er gyldig og at banken besitter originalen.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Andreas Karlsen
Kundeansvarlig BM

Per Håvard Rasmussen
Kundeansvarlig BM

RETT KOPI BEKREFTES

Postadresse: Handelsbanken Postboks 91 NO-9251 TROMSØ
Besøksadresse: Roald Amundsens plass 1
E-post: tromso@handelsbanken.no
Internett: www.handelsbanken.no/tromso
Telefon: +47 77 75 55 20
Telefaks: +47 77 75 55 30
Swift HANDNOKK

15091835 (15/5638-1)
FULLMAKT

Fullmakten gjelder fortsatt
17/8-15
Harald Sletten
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES

Generalfullmakt

vedrørende

Eiendommen gnr 18 bnr 6 i Tromsø kommune

Som hjemmelshaver til ideell halvpart av ovennevnte eiendom gir jeg med dette ugjenkallelig generalfullmakt til:

Einar Sørensen, fnr 100551 34508

til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder inkludert:
- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m.
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- overskjøting
- pantsettelse

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle fradelte parseller, opprettede seksjoner og lignende.

Nærværende fullmakt kan tinglyses på eiendommen og kan overdras uten hjemmelshavers samtykke.

Tromsø den 30.06.12
Johnny Brekmo
Johnny Brekmo
Fnr 170451 28792

Vi bekrefter herved at underskriver er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakten i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Tromsø den 30.06.12

1. Vitnets underskrift: Harald Sandnes
Gjentas med blokkbokstaver: HARALD SANDNES
Vitnets adresse: Mellomvegen 132, 9006 TROMSØ

2. Vitnets underskrift: Jørgen Sørensen
Gjentas med blokkbokstaver: JØRGEN SØRENSEN
Grønlandsveien 36
9020 Tromsdalen

RETT KOPI BEKREFTES

Byutvikling
Tromsø kommune

INNKOMMET
JOURNALNR: 9 342 925
01 SEP 2015
STATENS KARTVERK

Kartverk Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Bestillernr.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
42000014	1A15	Oddny Sørensen	31.08.15

Takk for at du bruker ref og bestillernr. på faktura

OVERSENDELSE AV DOKUMENTER FOR TINGLYSING

Følgende dokumenter oversendes vedlagt:

Seksjonering vedrørende eiendom: 18/679, 18/682, 18/681, 200/195

Hjemmelserklæring iforb med arv/skifte/uskifte: _____

Erklæring vedrørende eiendom: 119/487

Sammenslåing av tinglyst matrikkelenhet (GAB-skjema): _____

Ny matrikkelenhet (grunneiendom): 119/4300

Arealoverføring i matrikkel: _____

Vi ber om å få tilbakemelding dersom saken tar uforholdsmessig lang tid å besvare jfr. forvaltningslovens §11 a.

Med vennlig hilsen

Oddny Sørensen
konsulent

Henvendelse vedrørende seksjonering: Guri Woll: 77790118
Henvendelse vedrørende annet: Gøril Karlsen: 77790175 eller Frode Albrigtsen 77790176

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 974 567 245 MVA	77 79 00 00 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 19 46539

GEODATA

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-18/679/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.09.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
GUNN HOLM SØRENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	28.08.2015	28.08.2015	15/5638	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300467905	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	MB - Midlertidig brukstillatelse
300469585	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300467905: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	198.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	198.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	06.11.2014	10.11.2014
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.10.2015	22.10.2015

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	130.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	68.0	0.0	68.0	0.0
H01	1	71.0	0.0	71.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 300469585: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	10.11.2014	17.11.2014
TB - Tatt i bruk	02.12.2015	02.12.2015

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	21.0	2	0	2 - Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storbakkvegen	22		9020 TROMSDALEN

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR 18/6, B9 I PLAN 1412 MIDTRE KALDSLETT - PLAN NR. 1712

Dato: 14.05.2010
Dato for siste revisjon: 21.11.2011
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 25.01.2012

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (B1-4)
1.2 Uteoppholdsarealer/lekeplass ved inngang (L1-2)
1.3 Uteoppholdsarealer/kvartalslekeplass (KL)
1.4 Renovasjonsanlegg/ avfalllsug (R1-2)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg
2.2 Fortau

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boligbebyggelse B1-4

a) Innenfor området kan der føres opp boliger med tilhørende anlegg. Bebyggelse vist på plankartet er retningsgivende. Det kan gjøres avvik innenfor byggegrensen.

b) Maksimum tillatt bruksareal (BRA) på en tomt er angitt for hvert felt på plankartet.

c) Maksimum tillatt mønehøyde på en tomt er angitt for hvert bolighus på plankartet.

d) Mellom innkjørselsplan og inngangsplan i huset skal være utformet etter prinsipper for universell utforming. Det skal være trinnfri atkomstveg med maksimum stigning 1:20. Tillatt mønehøyde felt i B1 er maksimum 6,5 meter over inngangsplan (2 etasjer), og felt B2-4 maksimum 9,5 meter over innkjørselsplan (3 etasjer).

e) Det kan innenfor planområdet oppføres 24 bolighus på individuelle tomteparseller. Det tillates totalt 48 boenheter.

f) Minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m2. Arealet kan være på veranda eller på tak.

g) Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som en helhet med hensyn til volum og eksteriør i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha saltak med ens helning på maksimum 45 grader. Garasjer kan ha flatt tak og utnyttes til takterrasse.

h) Det avsettes minimum 1,25 biloppstillingsplass pr. bolig. Bilatkomst til bolig er vist med pil på plankartet.

i) Maksimal tillat høyde på støttemuren er 2 meter. Muren kan være lavere, avhengig av terrenget.

1.2. Uteoppholdsarealer /Lekeplass ved inngang (L1-2)

a) Områdene er avsatt til lekeplass som skal være felles for alle beboere innenfor felt B1-4. Lekeplassen er spesielt for barn i alderen 2-6 år og skal i tillegg ha oppholdsmulighet for voksne. Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med tilhørende uteromsplan nærlekeplass B9, Midtre Kaldslett, datert 05.05.2010.

1.3. Uteoppholdsarealer /Kvartalslekeplass (KL)

a) Området er avsatt til lekeplass som skal være felles for alle beboere innenfor felt B1-4. Lekeplassen er spesielt for barn i alderen 5-13 år og skal i tillegg ha oppholdsmulighet for voksne. Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med tilhørende uteromsplan kvartalslekeplasss B9, Midtre Kaldslett, datert 05.05.2010.

b) Verneverdig steingjerde innenfor området som er vist på plankartet skal bevares. Gjerdet skal være sikret mot utrasing.

1.4. Renovasjonsanlegg/ avfallssug (R1-2)

c) Innenfor området kan det etableres system for avfallsug med henholdsvis nedkastrør/avfallshydrant (R1-2) og lagringstank (R1).

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg

a) Området er avsatt til offentlig kjøreveg.

b) Det skal opparbeides forstøtningsmurer langs Storbakkvegen der det gjøres terrenginngrep for etablering av vegen.

2.2. Fortau

a) Området er avsatt til offentlig fortau med sideareal for lukket grøft.

b) Det skal opparbeides forstøtningsmurer langs fortauet der det gjøres terrenginngrep for etablering av fortau.

c) Boligene på oversiden (B1) har atkomst over fortau.

d) Fortauet skal utføres med 30 cm bred kantstein i granitt. Ved innkjørsler skal det legges skrådd kantstein som tar hele høydeforskjellen mellom kjørebane og fortau, slik at fortauet ikke endrer høyde pga. innkjørselen.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

a) **Dokumentasjonskrav:**

i. Dokumentasjon på tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området skal vedlegges søknad om rammetillatelse for boliger i hvert felt.

ii. Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

iii. Detaljert uteromsplan skal være i samsvar med plan for nærlekeplass B9, Midtre Kaldslett, datert 05.05.2010, og kvartalslekeplass B9, Midtre Kaldslett, datert 05.05.2010.

iv. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

b) **Utnyttingsgrad:** Bruksareal helt eller delvis under terreng beregnes på følgende måte: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1.5 meter og 100 % der avstanden er over 1.5 meter.

c) **Byggegrenser:** Byggegrenser er vist på plankartet. Trapper og garasje kan plasseres i eiendomsgrense.

d) **Kulturminner:** Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. lov om kulturminner.

e) **Tilgjengelighet:** Alle offentlige trafikkområder, friareal og byggeområder skal utformes ihht. bestemmelser om universell utforming.

f) **Støy:** Støy i friområder skal ikke overskride L_{den}= 55dBA. Støy i bygge- og anleggsperioden skal være innenfor rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

g) **Grunnforhold:** Grunnforhold skal dokumenteres å være sikre før det gis igangsettingstillatelse og under bygging. På grunn av forventede økte nedbørsmengder i fremtiden, må undersøkelser av grunnforhold ta hensyn til spesiell sårbarhet for naboer i området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

a) Det skal reguleres en barnehage i nærheten av området før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

b) Strøkslekeplass F4 i plan 1412 skal opparbeides og godkjennes til bruk før det gis igangsettingstillatelse for boliger.

c) Storbakkvegen med fortau fra Solstrandvegen til Slipelvvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger.

d) Fortau langs Solstrandvegen fra Rydningen til Storbakkvegen skal opparbeides i henhold til plan nr. 1412 før det gis brukstillatelse for boliger.

e) Fortau til ballplass F6 og sikker trafikkadkomst til ballplassen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger.

f) Lekeplasser (L1 og L2) og kvartalslekeplass (KL) innenfor planområdet skal opparbeides og godkjennes til bruk før det gis brukstillatelse for boliger.

g) Anlegg for søppelhåndtering skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger.

Byutviklingssjefen /MD

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Sissel Henriksen
konstituert byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Vedlegg: Tegninger, fasade, plan og snitt
Terrengprofil
Situasjonsplan
Gjennomføringsplan

Underretning med klageadgang til:
- Mæhlen Eiendom as, Postboks 3344, 9275 TROMSØ
- Advokatfirmaet Rekve, Pleym & Co DA, Postboks 520, 9255 TROMSØ
- Advokatfirmaet Rønning-Hansen AS, Postboks 769, 9258 TROMSØ

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter
Aktuelle saksdokumenter: Mottatt dato:
STORBAKKVEGEN 22, 18/679, TOMT 3 - OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG - GODKJENNING **04.03.2015**

Sakshistorikk:
Tromsø kommune v/byutvikling ga i juli 2014 tillatelse til oppføring av garasje og horisontaldelt tomannsbolig på ovennevnte eiendom. Ansvarlig søker var Bjørn Bygg AS og tiltakshaver var Mæhlen eiendom. Boligtomten inngår som totalt ti regulerte boligtomter i felt B1, del av reguleringsplan 1412 Midtre Kaldslett. Tromsø kommune hadde etter søknad godkjent oppføring av boliger på 8 av tomtene. Vedtakene ble påklaget av naboer med anførsler om at byggene blant annet var for store, for høye og kom for nært nabogrensen.

Underveis i klagebehandlingen ble det klart at boligene var avhengig av dispensasjon fra tillatt utnytting for den enkelte eiendom, noe som ikke var omsøkt eller vurdert i byggesakene. Bakgrunnen for feilen var at søker hadde oppfattet reguleringsbestemmelser om utnytting å kun gjelde for feltet som sådan, og ikke også den enkelte eiendom. Kommunen hadde ved byggesaksbehandlingen lagt til grunn søkers opplysninger om at tiltaket var i samsvar med gjeldende utnyttingsbestemmelser og ikke fanget opp at søker hadde misforstått utnyttingsbestemmelsen i plan. Da feilen ble avdekket fremmet søker en begrunnet dispensasjonssøknad fra bestemmelser om tillatt utnytting. I dispensasjonssøknad foreslo søker at man ville kunne la være å bebygge de to siste eiendommer og i stedet benytte dette arealet som et felles uteoppholdsareal og gjesteparkering. Anførte fordeler ved en slik løsning var at dette ville redusere trafikk inn i området samtidig som man fikk opparbeidet et felles uteoppholdsareal i et område som var godt egnet til dette utfra topografien. Videre ville dette medføre at den tillatte utnyttelsen for feltet som sådan ville bli om lag 42%BRA selv om utnytting for den enkelte eiendom som var bebygget ville være over dette. Omsøkte dispensasjoner ble gitt med vilkår om at to av eiendommene ikke kunne benyttes til bolig men i stedet skulle tjene som felles uteoppholdsplass og felles parkering. Etter nok en klagebehandling ble vedtakene opphevet av Fylkesmannen i Troms. Boligene var på dette tidspunkt ferdig oppført og midlertidig brukstillatelse var gitt. Etter opphevingen fremmet utbygger forslag til mindre endring av plan 1742 som gikk ut på å heve tillatt utnytting innenfor planområdet fra 42 %BRA til 55,9%BRA for samtlige ti tomter og feltet som sådan. Mindre endring av plan ble godkjent av Formannskapet 07.11.17, men ble senere påklaget. Fylkesmannen i Troms har 22.06.18 stadfestet mindre endring av plan, slik at gjeldende utnytting etter dette er 55,9%BRA for den enkelte eiendom og feltet som sådan.

Under følger en oversikt over de tidligere godkjenningene og utnyttingen for den enkelte eiendom.

ADRESSE	GNR/ BNR	TOMT	SAKSNR	GODKJENNINGSVEDTAK SOM BLE OPPHEVET	UTNYTTING
S.VEGEN 22	18/679	TOMT 3	15/1580	2135/15 DAT.06.11.15	55,9%BRA
S.VEGEN 24	18/680	TOMT 4	15/1583	420/15 DAT.16.03.15	55,7%BRA
S.VEGEN 26	18/681	TOMT 5	15/1586	422/15 DAT.16.03.15	55,8%BRA
S.VEGEN 28	18/682	TOMT 6	15/1588	423/15 DAT.16.03.15	52,2%BRA
S.VEGEN 30	18/683	TOMT 7	15/1592	398/15 DAT.13.03.15	46,9%BRA
S.VEGEN 32	18/684	TOMT 8	15/1595	406/15 DAT.13.03.15	48,6%BRA
S.VEGEN 34	18/685	TOMT 9	15/1597	408/15 DAT.13.03.15	50%BRA

S.VEGEN 36	18/686	TOMT 10	15/1600	418/15 DAT.16.03.15	43,9%BRA

Advokatfirmaet Rønning Hansen har nå på vegne av utbygger anmodet byggesak om å behandle byggesakene på nytt med utgangspunkt i tidligere innsendt søknadsmateriale og den nå endrede plansituasjonen hva gjelder utnyttingen. Da det ikke er gjort noen bygningsmessige endringer vil den eneste forskjellen i forhold til tidligere vedtak og godkjenning være at tiltakene ikke lengre vil være avhengig av dispensasjon fra tillatt utnytting, videre vil vilkårene som ble stilt for dispensasjonen som ble opphevet også falle bort.

For aktuelle tomt i denne saken, gnr.18 bnr. 679, ble det i vedtak dat.06.11.15 gitt dispensasjon fra regulert tomtegrense for å tillate fradeling i strid med regulert tomtegrense. Dette for å legge til rette for at 18/679 kunne overføres areal fra eiendommen 18/678. Slik byggesak oppfatter det er ikke dette lengre aktuelt og slik dispensasjon blir derfor ikke vurdert i dette vedtak.

Omsøkte tiltak er en vertikaldelt tomannsbolig over tre plan. Høyde, plassering og utnytting er opplyst å være i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser. Tillatt utnytting er etter reguleringsplanen 55,9%BRA. Omsøkte tiltak medfører en utnytting av eiendommen tilsvarende 55,9% BRA.

Utsnitt fra situasjonskart:



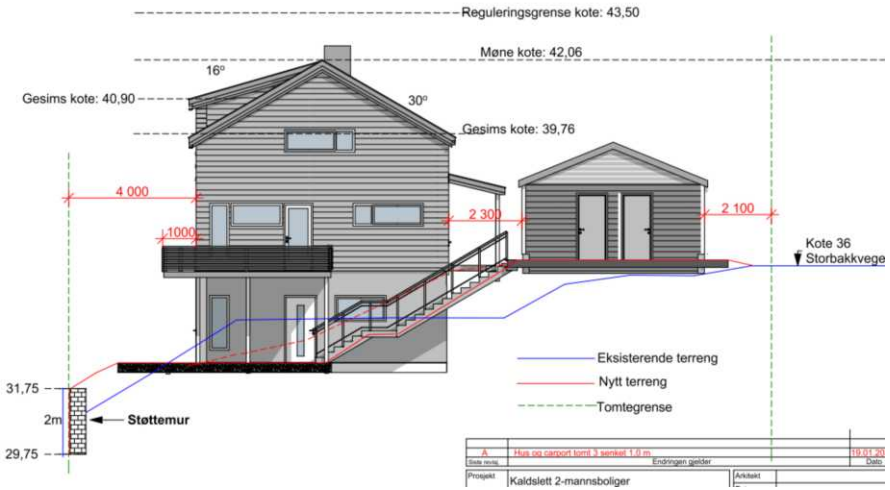
Utsnitt fra fasadetegninger:







Snitt:



Nabomerknader:
Som ovennevnt har saken allerede vært gjenstand for klagebehandling hvor merknader og klager fra nabo vedrørende størrelse, høye og plassering har vært drøftet og vurdert. Det vises følgelig til kommunens vurdering av merknader og klage i vedtak 2135 dat.06.11.15 og i senere oversendelsesbrev til Fylkesmannen i Troms. Forskjellen fra tidligere sak er at tiltaket ikke lengre er betinget av dispensasjon fra tillatt utnytting.

KOMMUNENS VURDERING

Det vises til vurdering og drøftelse i vedtak 2135 dat.06.11.15. Byggesakssjefens oppfatning er at tiltaket etter planendring er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Bygningsloven er en såkalt «ja-lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Brukstillatelse:
Det ble gitt brukstillatelse for bygget før byggetillatelsen for bygget ble opphevet av Fylkesmannen i Troms. Da det nå er fattet nytt godkjenningsvedtak vil dette erstatte tidligere godkjenning. Byggesakssjefen vurderer etter dette at tidligere brukstillatelse anses som gyldig da feilen med tidligere byggetillatelse anses reparert gjennom nytt godkjenningsvedtak i denne saken, og at det ikke er behov for å fatte et nytt vedtak om brukstillatelse.

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall

med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Gebyr skal betales i samsvar med gebyrregulativet som finnes på kommunens hjemmesider. Da saken alt har vært underlagt tidligere behandling og det eneste som har endret seg er forholdet til dispensasjon fra tillatt utnytting, tas kun gebyr som for endring av tillatelse fremfor gebyr for ny behandling.

Pkt	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.3.3	endring av tillatelse	1	kr 3 690	kr 3 690
			Sum	**kr 3 690**

Faktura sendes tiltakshaver **Mæhlen Eiendom as** etterskuddsvis.

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2016

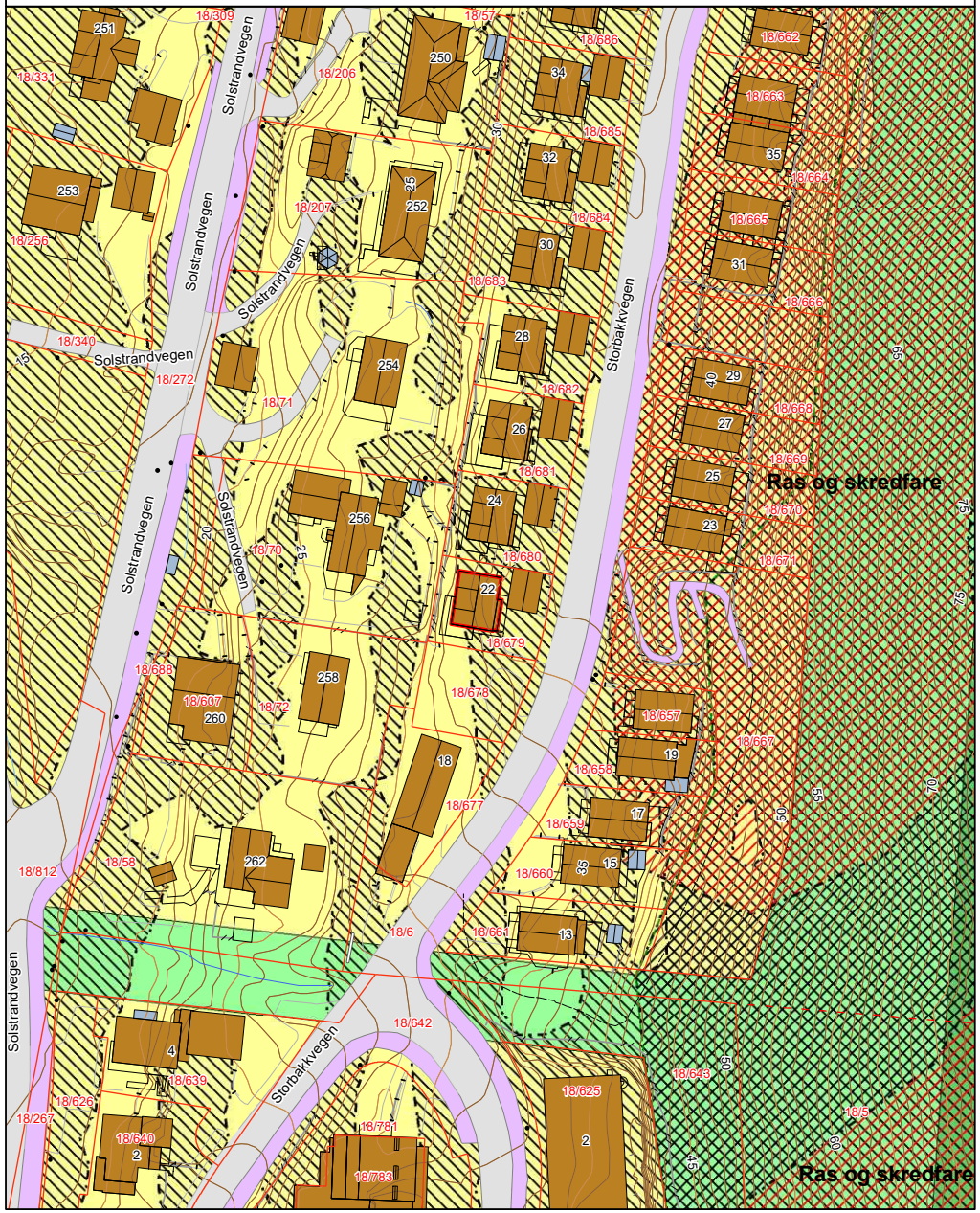
Kommuneplan

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Storbakkvegen 22, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/679/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-02

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

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

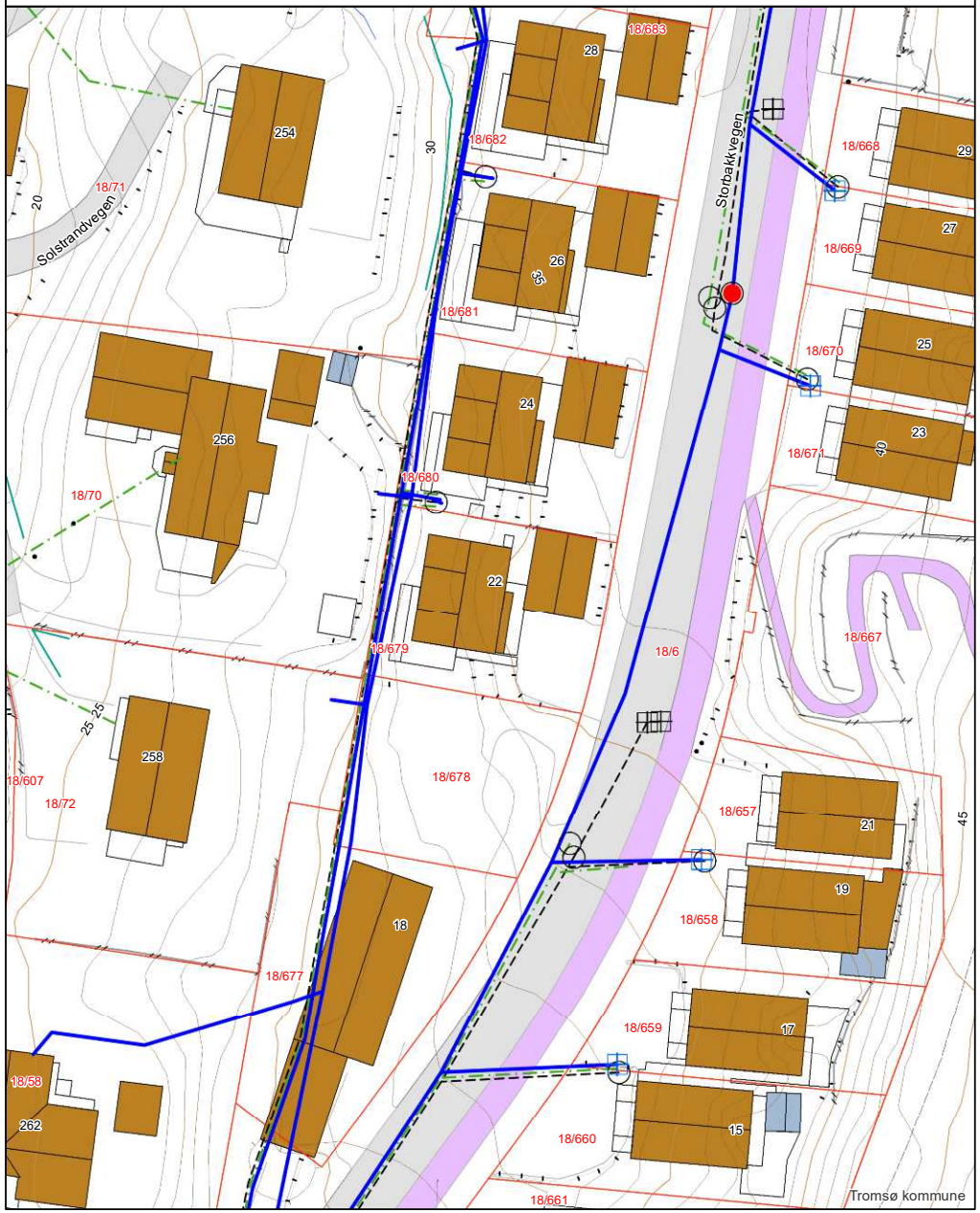
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Storbakkvegen 22, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/679/0/2

Målestokk: 1:500
Areal: 375 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-02

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

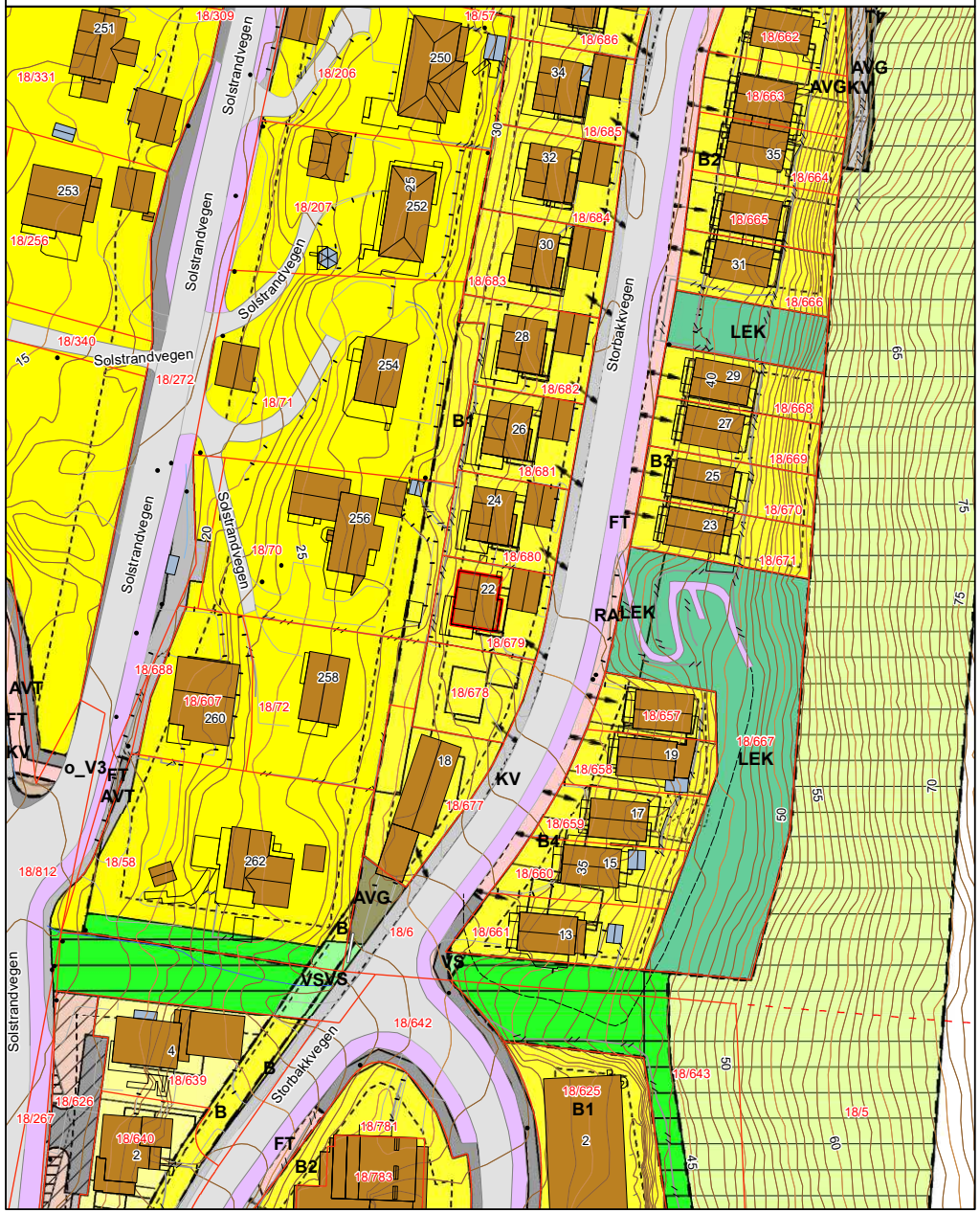
Adresse: Storbakkvegen 22, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/679/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1712
Ikrafttredelsesdato: 25.1.2012

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

STORBAKKVEGEN 22

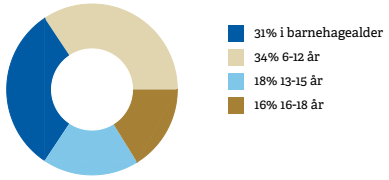
OFFENTLIG TRANSPORT

Storbakkvegen Linje 73	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**15 min**

SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**3 min** 2 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 432 elever, 36 klasser	**9 min** 5.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**12 min** 6.5 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**15 min** 8.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 5.6 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**10 min**

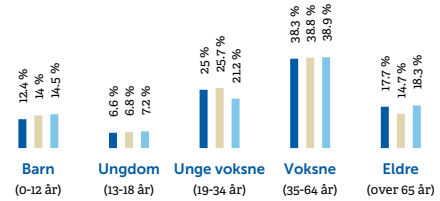
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Reinelva	1 956	1 032
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**22 min** 1.9 km
Fjellvegen barnehage (0-5 år) 66 barn	**6 min** 3.6 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år) 50 barn	**7 min** 4.2 km

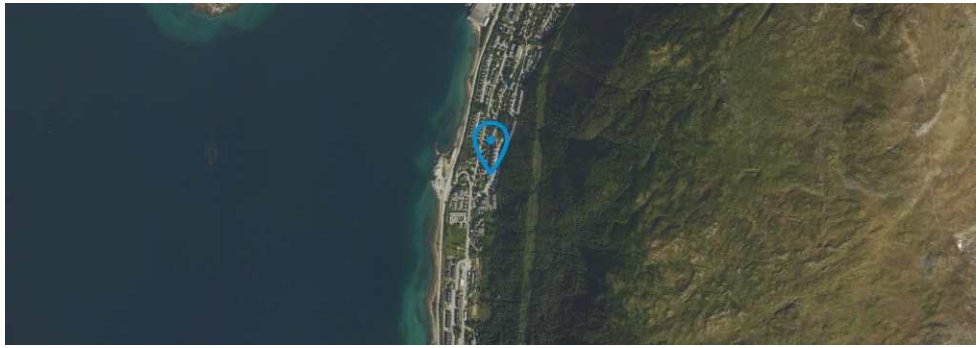
DAGLIGVARE

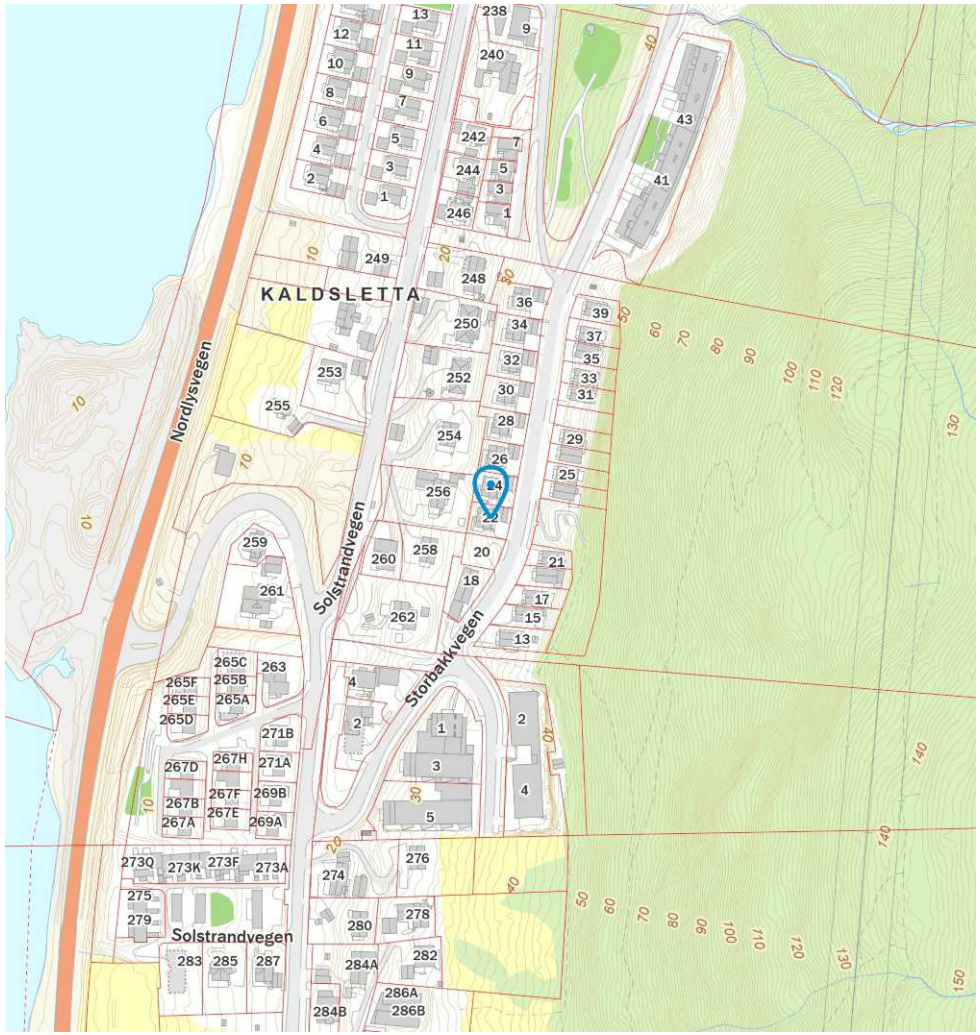
Rema 1000 Tromsdalen	**3 min**
Coop Extra Tromsdalen Post i butikk	**4 min** 3 km

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	**19 min** 1.7 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	**22 min** 2 km
Feel24 Tromsdalen	**5 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**8 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

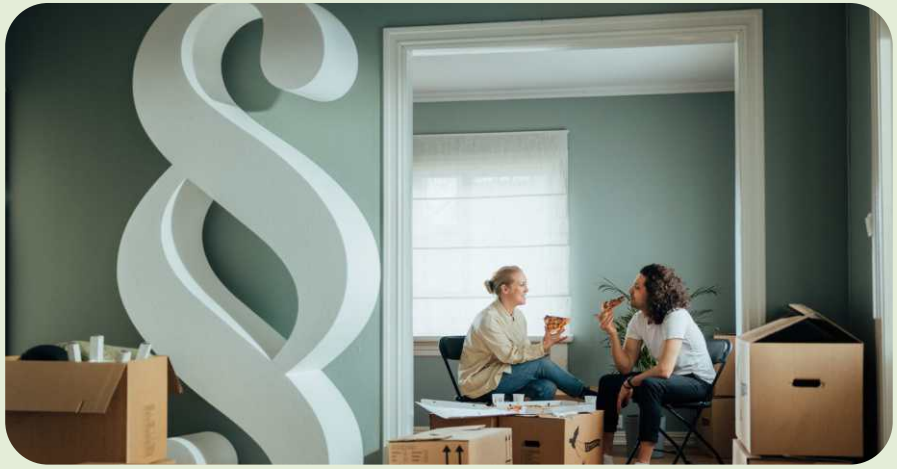
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

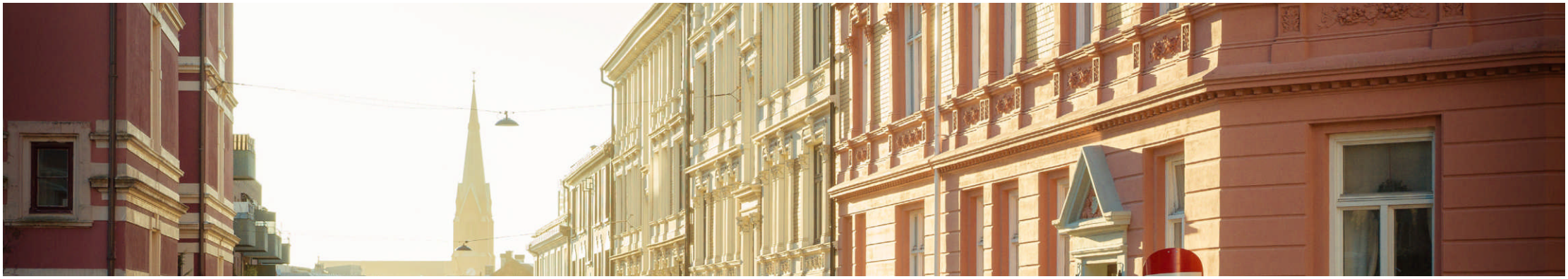
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250086 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Storbakkvegen 22, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 18, Bnr. 679, Snr. 2, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18250086
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2025

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no