

Velkommen til

Vestregata 23
9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestregata 23
9008 Tromsø

3-roms eierleilighet i 10. etg med flott utsikt | Sentral beliggenhet | Heis og parkering i garasjeanlegg

Velkommen til Vestregata 23! En lys og gjennomgående 3-roms eierleilighet i 10. etasje med heis, vedovn og en flott utsikt over byen, sundet og fjellene.

Denne leiligheten ligger høyt og fritt til i Sentrum Terrasse, med umiddelbar nærhet til alt Tromsø sentrum har å by på. Her bor du med en levende utsikt som stadig forandrer seg med vær og årstider. De store vindusflatene i stuen slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære, samtidig som de rammer inn det flotte utsynet over byen, sundet og de omkringliggende fjellene. Planløsningen er åpen og sosial, med en god soneinndeling mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er holdt i en klassisk stil med profilerte fronter i heltre og en solid benkeplate i stein. En vedovn i stuen sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager. Leiligheten har en praktisk planløsning med to gode soverom, et flislagt bad med gulvvarme og et separat toalettrom/vaskerom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 290 000
Omkostninger	kr	158 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340
pr 23-04-2026		
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 170
BRA/BRA-i		95 m² / 91 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2002
Tomt		2 998 m² eiet tomt
Etasje		10
Energimerke		D

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!



Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestregata 23, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 444, Snr. 47, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 290 000,-
Omkostninger	kr	158 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 459 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 158 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 982,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 170,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører Agio Forvaltning pr. 23.04.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 31-12-2024

Renter og avdrag
Det er pr. 23.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 949 728,-
Sameiet budsjetterer 2024 med et overskudd på kr 950 000,-

Sikringsordning
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten har rettsvern uten tinglysning.

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 91 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3-roms selveierleilighet
10: 91 m²,
2: 4 m²

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

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal

uten krav til minste himlingshøyde.

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
10 av 10

Parkering
Leiligheten disponerer en fast oppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Det er mulighet for etablering av elbillader. Evt ladeboks/ elbillader må bekostes av kjøper og evt tilkobling/ strøm til denne.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 444, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 2 998 m². Iht. matrikkelrapport datert 22.04.2026 av TROMSØ kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Grensene langs Vestregata og Grønnegata er mindre nøyaktige og ikke koordinatfestet. Arealet kan derfor avvike noe fra det oppgitte.

Sameiets tomt er i stor grad bebygget, med asfalterte og steinlagte uteområder rundt bebyggelsen. Alle eiere plikter å bidra til at fellesarealene holdes ryddige og ordentlige.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Fuktsikring og drenering:
Drenering er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytterveggger av betong. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold:
Terrengforhold er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar. Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 2 998m² med asfalterte og steinlagte uteområder rundt bebyggelsen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og offentlig avløp. Utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Byggeår
2002 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten er en 3-roms selveierleilighet beliggende i 10. etasje, og består av følgende rom:

10. etasje
BRA-i 91 m²: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom/vaskerom.

2. etasje
BRA-e 4 m²: Sportsbod.

Leiligheten disponerer en fast oppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Bod med adkomst via fellesareal i 2. etasje er ikke oppmålt av takstingeniøren grunnet manglende adkomst ved befaring.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.04.2002.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Bod er omgjort til toalettrom/vaskerom.
- Vinterhage er åpnet opp og innlemmet i stuen.
- En dør fra badet er fjernet.

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

Standard
Selveierleilighet fra 2002 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med en kjøkkenøy som skiller kokearealet fra oppholdsrommet og gir ekstra benke- og oppbevaringsplass. Innredningen består av laminerte skrog med profilerte heltre fronter og rikelig med skap- og skuffeplass, inkludert høyskap med glassdører. Benkeplate av heltre og stein med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplaten. Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over kokesonen. Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso er plassert i kjøkkenbenken. Benkeplate har en del slitasje og sprekker, og mykfuge mellom benkeplate og fliser har krympesprekker. Kjøkkenventilatorens avtrekk har lav eller ingen funksjon.

Bad:
Badet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler og flislagte vegger. Himlingen har lakkerte metallkassetter. Sanitærutstyr og innredning inkluderer heldekkende servant med to-greps blandebatteri, dusjhjørne og veggmontert toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Badet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom/vaskerom:
Toalettrom og vaskerom er etablert ved omgjøring av tidligere bod. Rommet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler, fliser og malte strier på vegger, samt malte strier i himlingen. Utstyrt med veggmontert toalett med innebygget sisterne, enkel servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Stoppekran for vannledninger er plassert i rørskap i rommet. Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue, kjøkken og soverom. Fliser i entré, bad og toalettrom/vaskerom.
Vegger: Malte strier. Fliser over benkeplate på kjøkken og på bad og toalettrom/vaskerom.
Himling: Malt betong og sparklet/malt gips. Lakkerte metallkassetter på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av typen isolert stålpipe som strekker seg fra 10. etasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted av typen lukket vedovn.

Innvendige dører:

Leiligheten har profilerte heltre dører innvendig.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er plassert i rørskap på toalettrom/vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu kombinert med mekanisk avtrekk. Mekanisk avtrekk via ventil i himling på bad og toalettrom/vaskerom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso, plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i entré. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999.

Lagring:
Tilknyttet leiligheten er det en ekstern sportsbod i 2. etasje med adkomst via fellesareal. Boden ble ikke oppmålt av takstingeniøren grunnet manglende adkomst ved befaring.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater: Det er skade i parkett. Det er fuktskjolder i himling på det ene soverommet i forbindelse med tidligere lekkasje fra tak. Det ble gjennomført fuktmåling i området ved befaring og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

- Innvendige dører: Dør til bad tar i karm. Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år. Varmtvannsberedere må i henhold til NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Benkeplate har en del slitasje og sprekker.

- Kjøkken - Avtrekk: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen anses ikke å være tilfredsstillende. Avtrekket har lav eller ingen funksjon.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettet fungerer med dagens løsning, men uten dreneringsløsning kan lekkasjer fra sisternen pågå uten å bli oppdaget.

- Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Toalettrom/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Flis bak toalett har sprekker.

- Toalettrom/vaskerom - Overflater Gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er tilnærmet flatt. Mykfuge har krympesprekker. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet.

- Toalettrom/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Toalettrom/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettet fungerer med dagens løsning, men uten dreneringsløsning kan lekkasjer fra sisternen pågå uten å bli oppdaget.

- Toalettrom/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

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. 4: Det har trengt vann inn gjennom åpningsvindu på soverom under storm og regn. Takstmann har ikke registrert skader som følge av dette. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 16: Faglært arbeid: Lysarmatur og panelovn ble utbedret i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende. Taktekking og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon:
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong. Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater og liggende panel. Veggkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:
Vinduer av aluminium med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med aluminiums beslag.

Dører:
Inngangsdør til leilighet er en kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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
Leiligheten ligger i 10. etasje i et høybygg sentralt i Tromsø sentrum, med utsikt over byens tak, Tromsøysundet og fjellene på fastlandssiden. Fra svalgangen og stuevinduene ser man ned over sentrum, ut mot sundet og videre til fjellene på den andre siden av vannet.

Beliggenheten er urban i ordets rette forstand. Dagligvarehandelen er unnagjort i løpet av et par minutter til fots, med Coop Extra i Grønnegata og Kiwi i Fredrik Langes gate begge like i nærheten. Torgcenteret og apotek er på samme avstand. Bygget har i tillegg intern adkomst til dagligvarebutikk og parkeringsanlegg i kjelleren, noe som gjør hverdagslogistikken enkel uansett årstid. Busstopp med flere linjer ligger rett utenfor døren, og Tromsø lufthavn Langnes nås på under et kvarter med bil.

Storgata med sine butikker og serveringssteder er et par minutters gange unna, og sentrumslivet i Tromsø er i praksis rett utenfor. Gyllenborg skole ligger i gangavstand, og Kongsbakken videregående skole er også nær. For den som vil trene, er det treningssentre i nærheten.

Tromsø sentrum er en kompakt by der mye er tilgjengelig til fots, og denne adressen ligger midt i det hele. For den som ønsker å komme seg ut i naturen, er Sherpatrappa og turterreng i åssidene rundt byen innen rekkevidde med buss eller bil.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 20.12.2004 for oppføring av bygg, som omfatter fellesarealer, boder, parkering tilhørende boligene og leiligheter. Kopi av denne følger vedlagt. I matrikkelen er boligblokken registrert som tatt i bruk, og ferdigattesten er ikke registrert der. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmontert lukket vedovn i stue. Det er termostatstyrte elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom/vaskerom i 10. etasje. Varmekabler i vindfang og under flisene i stue.

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
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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 ligger i et område regulert til annet kombinert formål (feltnavn AKOMB), forretning (feltnavn F) og gate m/fortau (feltnavn GATE) i henhold til Sentrum terrasse Fr. Langes gt-Grønnegt-Håkon den gamles gt-Vestregt (plan-ID 1480), vedtatt 30.08.2000. I henhold til bestemmelsene tillates forretninger, kontorer, parkering og boliger. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Tromsø sentrum (plan-ID 0225), vedtatt 11.06.2008. I planen er eiendommen avsatt til bybebyggelse (sone Sentrum 1), senterområde (sone Sentrum 2), veiareal og fotgjengerstrøk.

Eiendommen omfattes av reguleringsplanens spesialområde for verneverdige bygninger. I henhold til reguleringsbestemmelsene (§ 6.1) skal områdene vernes på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi. Planer om riving, påbygging, ombygging og omfattende utvendige reparasjoner av verneverdige bygninger skal godkjennes av planutvalget. Før planutvalget treffer avgjørelse skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:
- Hensynssone H220_190: Gul sone T-1442 for vegstøy. Gul sone er en vurderingssone hvor det må dokumenteres at støykrav iht. retningslinje T-1442 er tilfredsstilt for ny eller støyfølsom bebyggelse.
- Hensynssone H210_49: Rød sone T-1442 for vegstøy. Rød sone er en sone der ny støyfølsom bebyggelse i utgangspunktet ikke skal oppføres.
- Hensynssone H570_89 og H570_87: Hensyn kulturmiljø. Innenfor sonen skal endringer, tiltak og vedlikehold ta særskilt hensyn til de verneverdige, historiske og antikvariske verdiene i området.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 1 146 894,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 587 575,-.



Leiligheten har en åpen planløsning mellom stue og kjøkken, med vedovn for ekstra varme.



Store vindusflater gir rikelig med lys og rammer inn utsikten over byen og sundet.



Romslig entré med flislagt gulv og god plass til yttertøy.



Den romslige stuen gir fleksibilitet i møbleringen, med god plass til en stor sofagruppe.



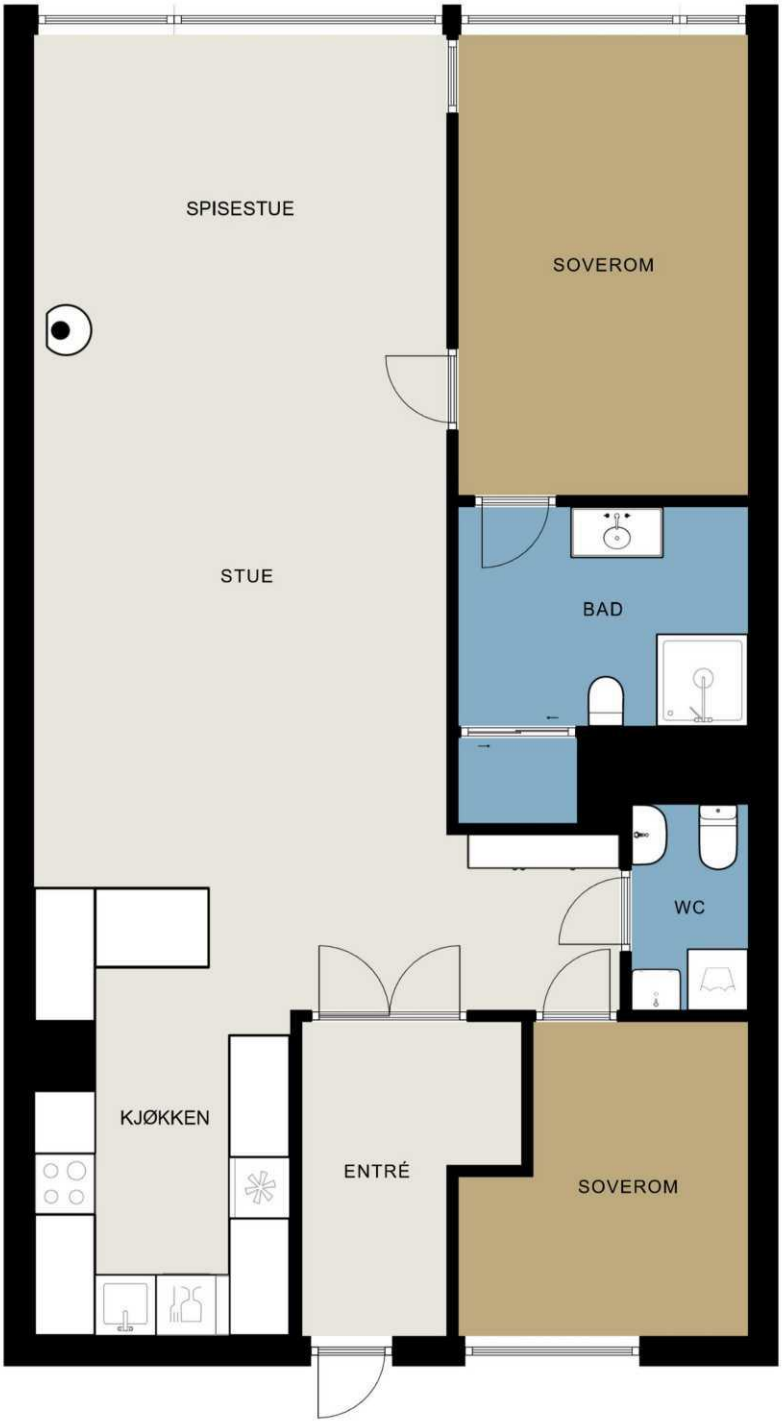
Spisestuen er plassert ved vinduene, med flott utsyn under måltidene.





Fra kjøkkenet har du full oversikt over stuen og spisestuen.

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.

Plantegning

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

Notater

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Yngvar Julin

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6215
Dato: 03.05.2002
SNR: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1127 / 121523

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 401467
Dato: 11.04.1980
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 18314
Dato: 13.12.2002
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10016
Dato: 18.07.2003
Bestemmelse om adkomstrett for utvendig vedlikehold av
bygning som er oppført på bnr.2412
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 215332
Dato: 15.03.2012
Snr. 2 endret fra bolig til næring
27.10.2020 Arkivref 20/17427-9
Rettet etter tingl. §18
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 Sentrum Terrasse (org.nr. 985260257) er et eierseksjonssameie som består av 78 seksjoner, hvorav 5 er næringsseksjoner. Sameiet forvaltes av Agio Forvaltning AS, og styreleder er Anne Rita Hoel. Styrets e-post er sameietsentrumterrasse@styremail.no.

På ordinært årsmøte 2. april 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent. Det ble vedtatt en godtgjørelse til styret på kr 300 000,- for den kommende perioden. Det ble også valgt ny styreleder og nytt styre.

Sameiet har boder og fellesrom på ulike plan, inkludert søppelrom, inngangsparti, trappehus og heiser.

Garasjeplasser i andre etasje kan kun eies av seksjonseiere i sameiet, og det kan knyttes maksimalt to garasjeplasser til hver seksjon. Utleie av leiligheten, inkludert korttidsutleie og Airbnb, skal meldes til styret.

Det er fastsatt ordensregler for sameiet. Noen av punktene er:

* Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.
* Oppsett av flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende krever styrets samtykke.
* Endringer på utvendige fasader eller inngrep i felles tekniske installasjoner krever skriftlig samtykke fra styret.
* Røyking og bruk av åpen ild er forbudt i fellesarealer og svalganger.

Sameiet har per 31.12.2024 ikke mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker, og forventer heller ikke å motta slike krav.

Regler for dyrehold er fastsatt i et eget vedlegg. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område,

og eier er forpliktet til å fjerne ekskrementer. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboer med støy eller lukt, og skal ikke oppholde seg i fellesarealer. Eier er erstatningspliktig for skader dyret påfører. Klager på dyrehold skal rettes til styret, og brudd på reglene kan medføre at styret nekter dyrehold.

Den enkelte eier plikter å bidra til at fellesarealer holdes ryddige. Styret kan innkalle til dugnad. Snørydding av egen balkong eller veranda er den enkelte eiers ansvar.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført i MOTAKST AS den 04-06-2026.
Bod med adkomst via fellesareal i 2. etasje, boden er ikke oppmålt av takstingeniøren grunnet manglende adkomst ved befaring.

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 04.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 20.07.2026
- Vedtekter datert 23.04.2015
- Husordensregler datert 08.04.2024
- Protokoll fra årsmøte datert 02.04.2025
- Bygningstegninger
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 20.12.2004
- Matrikkelrapport datert 16.09.2025
- Grunnkart datert 22.04.2026
- Kommuneplankart datert 29.03.2017
- Reguleringsplankart datert 30.08.2000
- Reguleringsbestemmelser datert 21.06.2017
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Dag Little
Eiendomsmegler
Telefon: 930 11 511
E-post: dag.little@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

VESTREGATA 23

Nabolaget Tromsø sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 50/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Heracleum Linje 70, 71, 72, 73	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**10 min**

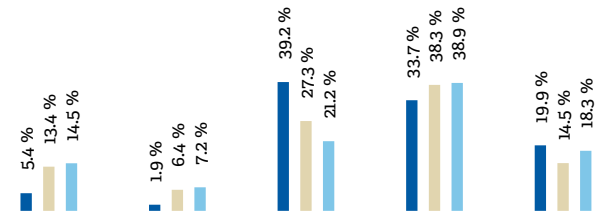
SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**5 min** 0.3 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**18 min** 1.3 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**20 min** 1.5 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 282 elever, 17 klasser	**5 min** 2.2 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**14 min** 1 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**10 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellet P-hus, Tromsø	**2 min**
Quality Hotel Saga	**5 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tromsø sentrum	1 162	948
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 0.6 km
Haugenstykket barnehage (1-5 år) 78 barn	**10 min** 0.8 km
Kvamstykket barnehage (0-5 år) 94 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønnegata	**2 min**
Kiwi Fredrik Langesgate	**3 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

SPORT

Gyllenborghallen Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Gyllenborg skole Ballspill	**7 min** 0.5 km
SATS Tromsø	**4 min**
Kom i Form Tromsø	**6 min**

BOLIGMASSE



- 69% blokk
- 31% annet

VARER/TJENESTER

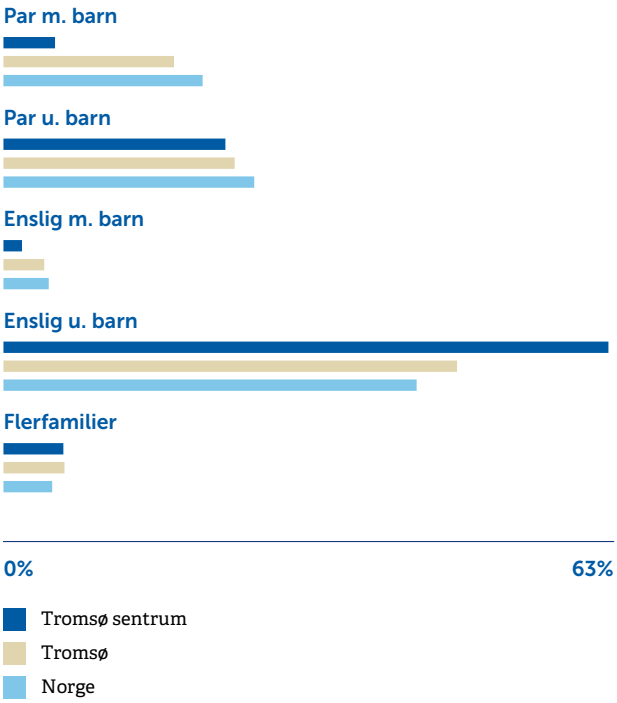
Torgcenteret	**3 min**
Apotek 1 Renen	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 41% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

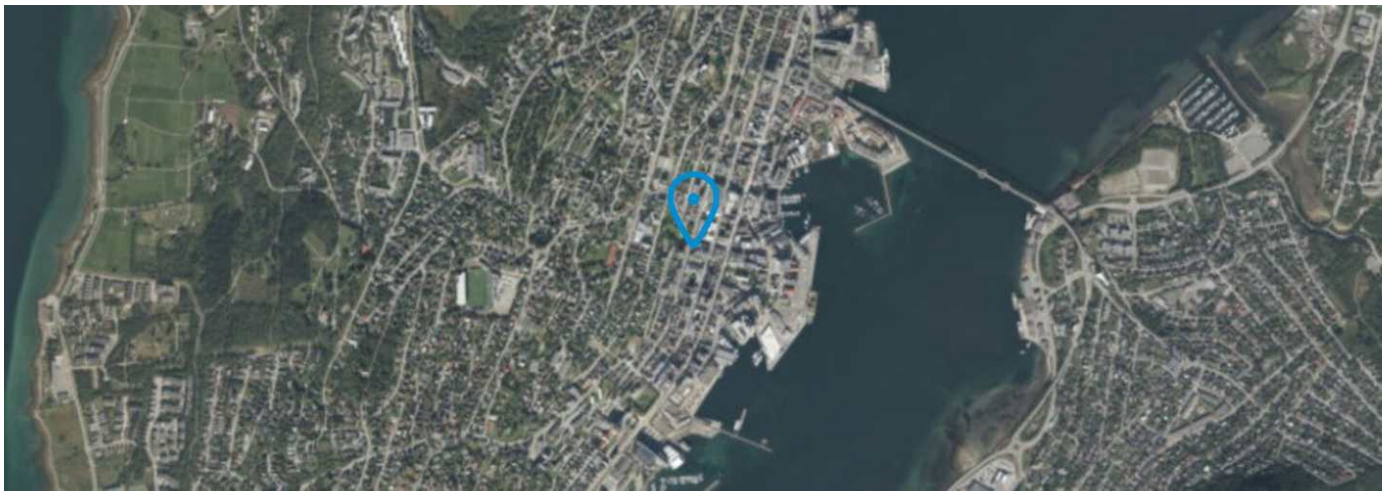
FAMILIESAMMENSETNING

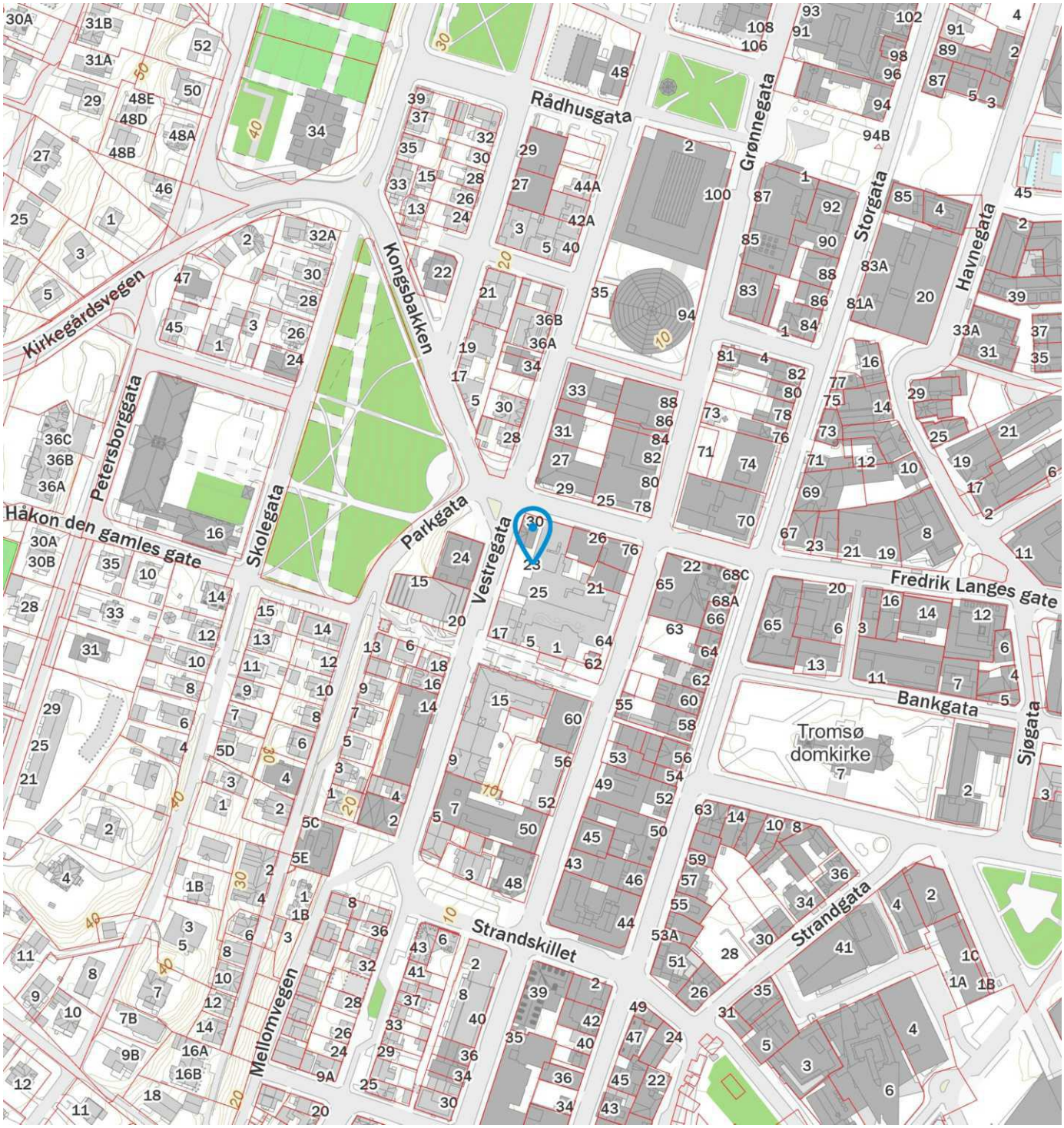


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**18%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 444, snr. 47

Markedsverdi

6 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4803 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JQ8603

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Tore Walsøe Hansen

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m²
Totalpris	6 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.04.2002, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Bod er omgjort til toalettrom/vaskerom og den ene døren fra badet er fjernet.
– Vinterhage er åpnet og er nå en del av stuen.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe.

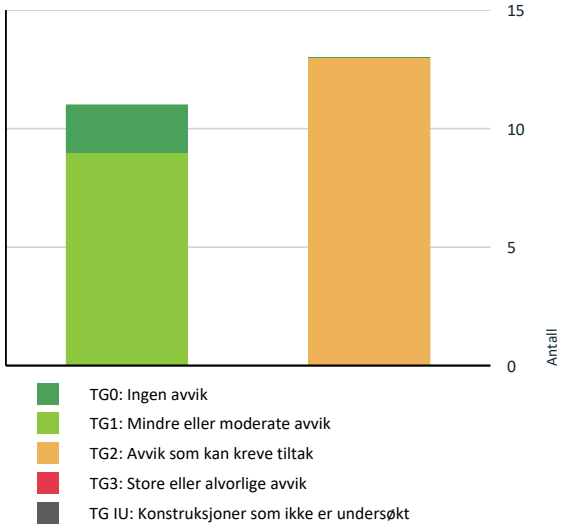
Begrensning:
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse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

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor begrenset kjennskap til boligen. Enkelte av opplysningene som er opplyst i rapporten kan derfor være opplyst av leietakere.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Beslag mellom fliser og parkett i stuen har bulker og er delvis løst.
Det er skade i parkett.
Det er fuktskjolder i himling på det ene soverommet ifm. tidligere lekkasje fra tak. Det ble gjennomført fuktmåling i området ved befaring og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til bad tar i karm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kjøkken > 10. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Benkeplate har en del slitasje og sprekker.
Mykfuge mellom benkeplate og fliser har krympesprekker.

Kjøkken > 10. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Våtrom > 10. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 10. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 10. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 10. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Flis bak toalett har sprekker.

Våtrom > 10. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt.
Mykfuge har krympesprekker.

Våtrom > 10. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 10. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 10. Etasje > Toalettrom/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2002

Kommentar
Boligblokken ble byggegodkjent den 21.03.2001 og fikk utstedt ferdigattest den 20.12.2004.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av leietaker.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av aluminium med 2-lags isolerglass, utvendig tekket med aluminiums beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.
Veggene har malte strier.
Himlingene har malt betong og sparklet/malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beslag mellom fliser og parkett i stuen har bulker og er delvis løst.
Det er skade i parkett.
Det er fuktskjolder i himling på det ene soverommet ifm. tidligere lekkasje fra tak. Det ble gjennomført fuktmåling i området ved befaring og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslaget mellom fliser og parkett bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og sikre en jevn overgang.
Skadet parkett bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre forringelse.
Himling på soverom bør utbedres. Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende skader etter tidligere lekkasje, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaring. Dette for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 10. etasje og over tak.
Type: Isolert stålpipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Byggeår.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har profilerte heltre dører.

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

Dør til bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Lakkerte metallkassetter i himlingen.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



10. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



10. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

10. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at tilliggende veggkonstruksjon mot våtrommet er laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg. Det ble måt relativ fuktighet inne i veggen og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det bemerkes at hulltakingen grunnet bygningsmessige årsaker er utført i ett område som normalt sett ikke vil være utsatt for bruksvann. Optimalt bør hulltakingen foretas i området bak eller under dusjsonen eller områder som regelmessig er utsatt for bruksvann.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte strier.
Himlingen har malte strier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Flis bak toalett har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet flis bør byttes ut.



10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt.
Mykfuge har krympesprekker.

Konsekvens/tiltak

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre at vann ledes effektivt mot sluket.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Vær oppmerksom ved bruk, og vurder tiltak ved eventuell oppgradering eller renovering.
Mykfuge bør utbedres.





Kontroll av fall mot sluk.

10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med veggmontert toalett, enkel servant, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.



Kontroll av røropplegg.

10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

10. ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

KJØKKEN

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Gulvene har parkett.
Veggene har malte strier.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte heltre fronter, benkeplate av heltre og stein med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplate har en del slitasje og sprekker.
Mykfuge mellom benkeplate og fliser har krympesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold.






10. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Avtrekksviften og kanaltilkobling bør kontrolleres for funksjon. Filter bør renses eller skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i rørskap på toalettrom/vaskerom.

Rørene nærmer seg halvparten av forventet brukstid.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rørene nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i 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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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 Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/91 m²

3-roms selveierleilighet: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**6 100 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	57 958
Konklusjon markedsverdi		**6 150 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i ett veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Tromsø er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

Vedlegg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkgata 15 ,9008 TROMSØ 67 m²	2021	2 sov	14-12-2025	5 850 000	**5 850 000**		5 850 000	**80 137**
2	Karl Johan 2 ,9008 TROMSØ 62 m²	2009	2 sov	20-08-2025	4 990 000	**5 025 000**		5 025 000	**73 897**
3	Karl Johan 2 ,9008 TROMSØ 76 m²	2008	3 sov	16-10-2024	5 490 000	**5 410 000**		5 410 000	**67 625**
4	Vestregata 23 ,9008 TROMSØ 124 m²	2002	3 sov	10-03-2026	8 450 000	**8 370 000**		8 370 000	**67 500**
5	Vestregata 23 ,9008 TROMSØ 87 m²	2002	2 sov	16-01-2025	5 900 000	**5 500 000**		5 500 000	**63 218**
6	Vestregata 23B ,9008 TROMSØ 99 m²	2002	3 sov	13-06-2025	6 590 000	**6 400 000**		6 400 000	**62 745**
7	Vestregata 23 ,9008 TROMSØ 90 m²	2002	2 sov	16-09-2024	5 800 000	**5 500 000**		5 500 000	**61 111**
8	Vestregata 23 ,9008 TROMSØ 76 m²	2002	2 sov	19-10-2025	4 990 000	**4 990 000**		4 990 000	**60 854**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		7 200
Felleskostnader:	Kr.		50 040
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**65 000**

Teknisk verdi bygninger

3-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - 3-roms selveierleilighet	Kr.		**3 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 200 000**

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

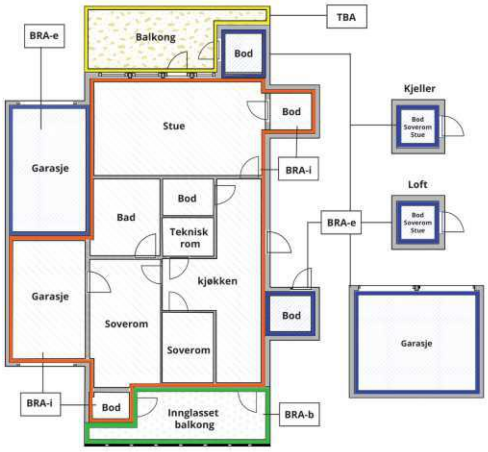
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer

3-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10. Etasje	91			91	
2. Etajse		4		4	
SUM	**91**	**4**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom/vaskerom, soverom 2, entré		
2. Etajse		Sportsbod	

Kommentar

Bod med adkomst via fellesareal i 2. etasje, boden er ikke oppmålt av takstingeniøren grunnet manglende adkomst ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.04.2002, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:
– Bod er omgjort til toalettrom/vaskerom og den ene døren fra badet er fjernet.
– Vinterhage er åpnet og er nå en del av stuen.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	444		47	2998 m²	kommunekart.com	Eiet

Adresse
Vestregata 23

Hjemmelshaver
Julin Yngvar

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sentrum Terrasse	1127 / 121523	Agio Forvaltning AS	985260257

Felles formue
Kr. 57 958 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 10. etasje og har adkomst via felles svalgang med heis.
Urban beliggenhet i sentrum med gangavstand til en rekke fasiliteter. Intern adkomst i bygget til dagligvarebutikk og parkeringsanlegg.
Leiligheten er sørvendt med fin utsikt over fastlandet og Tromsøya.

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 kombinert formål (bolig/forretning/kontor) iht. reguleringsplan for "Sentrum terrasse Fr. Langes gt-Grønnegt-Håkon den gamles gt-Vestregt", plan-ID 1480. Ikrafttredelse 30.08.2000.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)

Om tomten

Sameiets tomt er i stor grad bebygget med et areal på ca. 2 998m².
Asfalterte og steinlagte uteområder rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse i kombinasjon med næringslokaler.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong.
Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater og liggende panel.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for:
-Hensyn kulturmiljø
-Vegstøy

Parkering

Parkering på fast oppstillingsplass i parkeringskjeller med mulighet for etablering av el-bil lader.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet og vedfyring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	06.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.04.2026	Opplysninger gitt over telefon.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	29.04.2002	Godkjente bygningstegninger av boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.12.2004	Det er utstedt ferdigattest for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestregata 23 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 444
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Julin, Yngvar
20.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Yngvar Julin

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestregata 23
9008 Tromsø

5501-200/444/0/47

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?

• **Ja**

Det har trengt vann inn gjennom åpningsvindu på soverom under storm og regn. Takstmann har ikke registrert skader som følge av dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Se beskrivelsen over. Jeg har fått beskjed om dette fra leieboer en gang i løpet av alle år boligen har vært utleid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

12. 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**

13. 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**

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

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Ja**

Feil med lamper og panelovn gjennom åren er utbedret av elektriker eller erstattet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Eltro

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lysarmatur og panelovn

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. 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**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

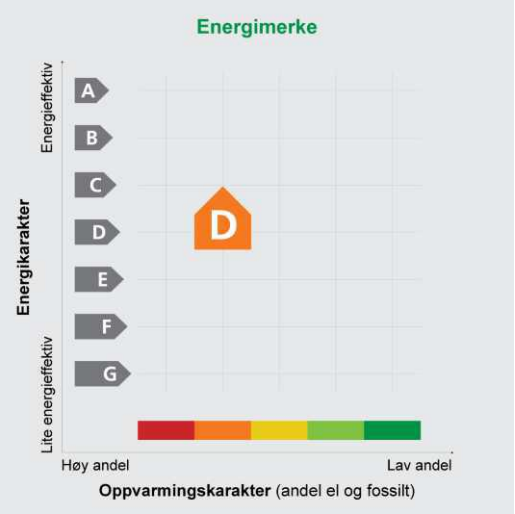
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestregata 23
Postnr	9008
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	444
Seksjonsnr.	47
Festenr.	
Bygn. nr.	22422677
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-705376
Dato	22.09.2016



Eier	
Innmeldt av	

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.energimerking.no**

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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vestregata 23
Postnr/Sted: 9008 TROMSØ
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.09.2016 19:23:40
Energimerkenummer: A2016-705376
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 200
Bnr: 444
Seksjonsnr: 47
Festenr:
Bygnnr: 22422677

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

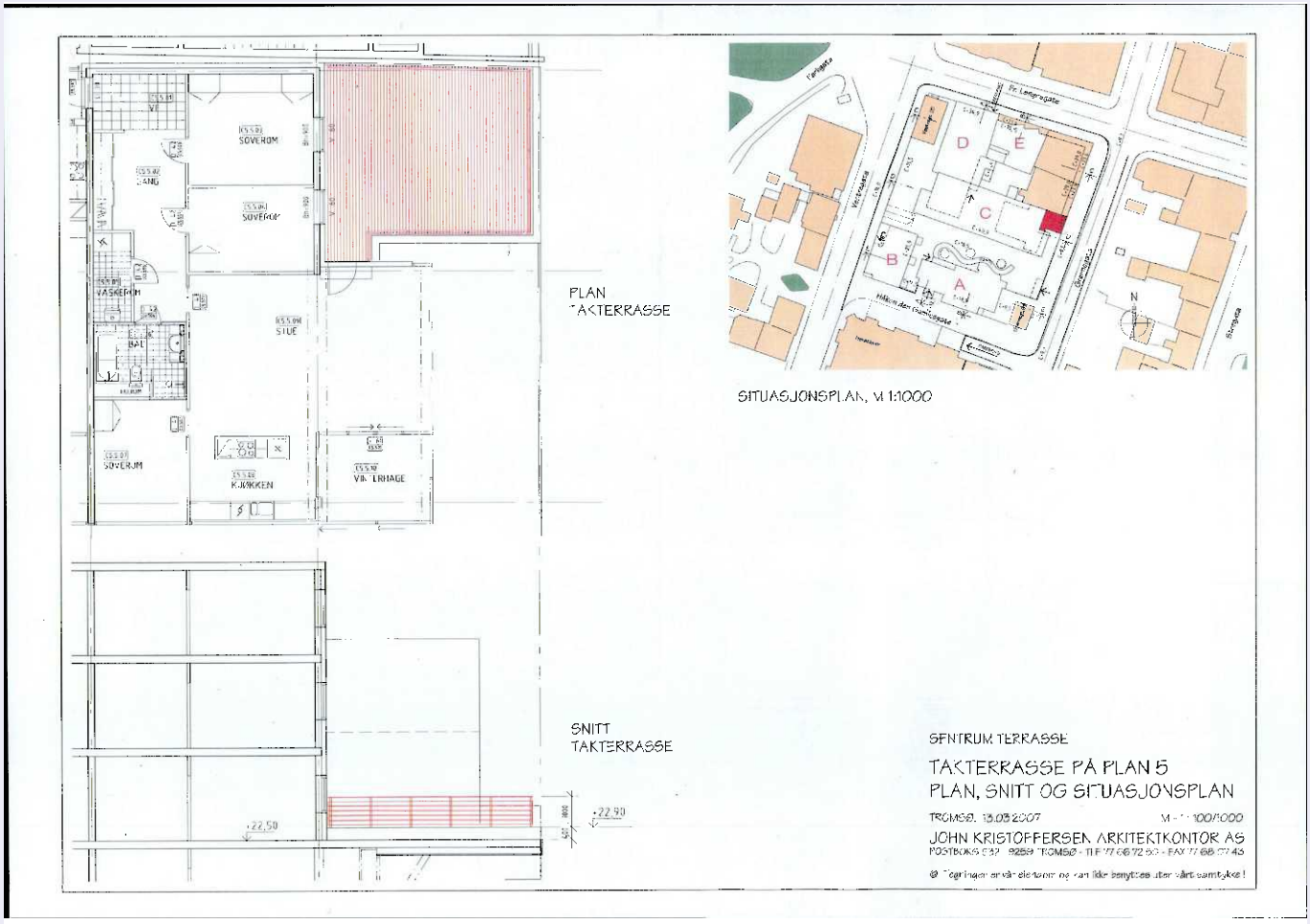
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Vedlegg


SOVEROM
GANG
SOVEROM
VASKEROM
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
VIK. TRHAGE
PLAN
TAKTERRASSE
SNITT
TAKTERRASSE
+22,50
+22,50
SITUASJONSPLAN, M 1:1000
SENTRUM TERRASSE
TAKTERRASSE PÅ PLAN 5
PLAN, SNITT OG SITUASJONSPLAN
TROMSØ. 15.05.2007
JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SENTRUM TERRASSE

EIENDOMMEN GNR. 200 BNR. 444 I TROMSØ KOMMUNE

§I NAVN

Sameiets navn er Sentrum Terrasse.

§ 2 EIENDOMMEN

Bebyggelsen på eiendommen gnr. 200 bnr.444 er oppdelt i følgende seksjoner:

- Seksjon nr. 01: næringsseksjon
- Seksjon nr. 02: næringsseksjon
- Seksjon nr, 03: boligseksjon
- Seksjon nr. 04: boligseksjon
- Seksjon nr. 05: boligseksjon
- Seksjon nr, 06: boligseksjon
- Seksjon nr. 07: boligseksjon
- Seksjon nr. 08: boligseksjon
- Seksjon nr. 09: boligseksjon
- Seksjon nr. 10: boligseksjon
- Seksjon nr. 11: boligseksjon
- Seksjon nr. 12: boligseksjon
- Seksjon nr. 13: boligseksjon
- Seksjon nr. 14: boligseksjon
- Seksjon nr. 15: boligseksjon
- Seksjon nr. 16: boligseksjon
- Seksjon nr. 17: boligseksjon
- Seksjon nr. 18: boligseksjon
- Seksjon nr. 19: boligseksjon
- Seksjon nr. 20: boligseksjon
- Seksjon nr. 21: boligseksjon
- Seksjon nr. 22: boligseksjon
- Seksjon nr. 23: boligseksjon
- Seksjon nr. 24: boligseksjon
- Seksjon nr. 25: boligseksjon
- Seksjon nr. 26: boligseksjon
- Seksjon nr. 27: boligseksjon
- Seksjon nr. 28: boligseksjon
- Seksjon nr. 29: boligseksjon
- Seksjon nr. 30: boligseksjon
- Seksjon nr, 31: boligseksjon
- Seksjon nr. 41: boligseksjon
- Seksjon nr. 42: boligseksjon
- Seksjon nr. 43: boligseksjon
- Seksjon nr, 44: boligseksjon
- Seksjon nr. 45: boligseksjon
- Seksjon nr. 46: boligseksjon
- Seksjon nr. 47: boligseksjon
- Seksjon nr. 48: boligseksjon
- Seksjon nr. 49: boligseksjon
- Seksjon nr. 50: boligseksjon
- Seksjon nr. 51: næringsseksjon
- Seksjon nr. 52: boligseksjon
- Seksjon nr, 53: boligseksjon
- Seksjon nr. 54: boligseksjon
- Seksjon nr. 55: boligseksjon
- Seksjon nr. 56: boligseksjon
- Seksjon nr. 57: boligseksjon
- Seksjon nr. 58: boligseksjon
- Seksjon nr. 59: boligseksjon
- Seksjon nr. 60: boligseksjon
- Seksjon nr. 61: boligseksjon
- Seksjon nr, 62: boligseksjon
- Seksjon nr. 63: boligseksjon
- Seksjon nr. 64: boligseksjon
- Seksjon nr. 65: boligseksjon
- Seksjon nr. 66: boligseksjon
- Seksjon nr. 67: boligseksjon
- Seksjon nr. 68: boligseksjon
- Seksjon nr. 69: boligseksjon
- Seksjon nr. 70: boligseksjon
- Seksjon nr. 71: boligseksjon

• Seksjon nr. 32: boligseksjon • Seksjon nr. 33: boligseksjon • Seksjon nr. 34: boligseksjon • Seksjon nr. 35: boligseksjon • Seksjon nr, 36: boligseksjon • Seksjon nr. 37: boligseksjon • Seksjon nr. 38: boligseksjon • Seksjon nr. 39: boligseksjon • Seksjon nr, 40: boligseksjon	• Seksjon nr. 72: boligseksjon • Seksjon nr. 73: boligseksjon • Seksjon nr. 74: boligseksjon • Seksjon nr. 75: boligseksjon • Seksjon nr. 76: boligseksjon • Seksjon nr. 77: næringsseksjon • Seksjon nr. 78: næringsseksjon

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte oversiktsskjema og plantegninger. Oversiktsskjemaet og plantegningene finnes som vedlegg 1 og 2 til disse vedtekter.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsrett til grunneiendommen gnr. 200 bnr. 444 i Tromsø kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

§ 3 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal. Sameiebrøken fremgår av den til enhver tid gjeldende seksjonering.

§ 4 BRUKSENHET

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Bruken av bruksenheten må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonslovens § 13.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må eier av bruksenhet ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra
sameiestyret. Eier av bruksenhet har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

§ 5 FELLESAREAL

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 6 BRUKSREGLEMENT OG ORDENSREGLER

Det skal fastsettes bruksreglement og ordensregler for den seksjonerte eiendommen.

Garasjeplasser i andre etasje kan ikke eies av andre enn seksjonseiere i sameiet. Det kan knyttes maksimalt 2 garasjeplasseritilleggsdel til hver seksjon. Styret skal varsles før garasjeplasser overføres. En seksjonseier som overfører garasjeplass (tilleggsdel) til anen seksjonseier, skal sørge for reseksjonering og må dekke omkostningene med dette. Styret kan kreve at overdragende seksjonseier betaler et administrasjonsgebyr for styrets medvirkning til overføring og seksjonering.

§7 FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sarneiebrøken.

Styret i sameiet gis i oppdrag å utrede en modell for en rettferdig fordeling av felleskostnadene mellom seksjonene. Forslag til slik fordeling skal foreligge til første ordinære sameiermøte.

Retningsgivende frem til første ordinære sameiermøte kan være:

A. Utvendig vedlikehold, herunder vedlikehold av vinduer og inngangsdører, på all bebyggelse, unntatt bygget med seksjon nr. 77, skal fordeles på seksjon nr. 1 - 76 i forhold til bruksenhetens areal.
B. Utvendig vedlikehold, herunder vedlikehold av vinduer og inngangsdører, på bygget med seksjon nr. 77, skal bekostes av eieren av seksjon nr. 77 alene.
C. Drift og vedlikehold av trappehus Ti skal fordeles på seksjon nr. i og 78 i forhold til bruksenhetenes areal.
D. Drift og vedlikehold av trappehus T3 skal fordeles på seksjon nr. 17 -46 og seksjon nr. 52 - 76 i forhold til bruksenhetenes areal.
E. Drift og vedlikehold av trappehus T4 skal fordeles på seksjon nr. 3 - 11 i forhold til bruksenhetenes areal.
F. Drift og vedlikehold av heis H1 skal fordeles på samtlige seksjoner, unntatt seksjon nr. 1, 77 og 78 i forhold til bruksenhetenes areal.
G. Drift og vedlikehold av heis H2 skal fordeles på samtlige seksjoner, unntatt nr. 1, 77 og 78 i forhold til bruksenhetenes areal.
H. Drift og vedlikehold av parkeringsarealene på plan 2 og av arealet Fl (adkomst parkering) skal fordeles på de seksjonene som har parkeringsplass i parkeringsarealene i forhold til det antall parkeringsplasser som den enkelte seksjon har bruksrett til.

I. Drift og vedlikehold av bodene på plan 2 og av fellesarealet F3 (korridor boder - plan 2) skal fordeles på de seksjonene som har bod på plan F2 i forhold til det antall boder den enkelte seksjon har bruksrett til.
J. Drift og vedlikehold av fellesarealet F4 (søppelrom) skal fordeles på alle seksjonene, unntatt seksjon nr. I, 77 og 78 i forhold til bruksenhetens areal.
K. Drift og vedlikehold av fellesarealet F5 (inngangsparti) skal fordeles på alle seksjonene, unntatt seksjon nr. 1, 77 og 78 i forhold til bruksenhetens areal.
L. Drift og vedlikehold av bodene på plan 3 og av fellesarealet F6 (korridor boder - plan 3) skal fordeles på de seksjonene som har bod på plan 3 i forhold til antall boder som den enkelte seksjon har bruksrett til.
M. Drift og vedlikehold av fellesarealet F7 (korridor plan 4 - 8) skal fordeles på seksjonene nr 17 - 40 og 52 - 76 i forhold til bruksenhetenes areal.
N. Drift og vedlikehold av fellesareal F8 (korridor plan 9 - 10) skal fordeles på seksjonene nr. 41 - 50 i forhold til bruksenhetens areal,

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen på konto beløp til dekning av felleskostnader, skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal,

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

§ 8 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Dersom en sameier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av felleskostnadene enn det som følger av hans sameiebrøk, hefter sameieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på han.

§ 9 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten har rettsvern uten tinglysning.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panterettene, som er omhandlet i denne paragraf, kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med fullmektig.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst I/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10, fjerde ledd.

§ 12 SAKER SOM SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet;

A. behandle styrets årsberetning,
B. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
C. velge styremedlemmer, og
D. velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest I uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i 2. ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § I I, 3. ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 13 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIEMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
B. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
C. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
D. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
E. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
F. samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
G. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Vedtektene som fastsettes i forbindelse med første gangs seksjonering krever likevel ikke vedtakelse i sameiermøtet. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Flertallet i sameiermøtet regnes etter sameierbrøk.
Dette gir:

- **A.** Hver selveier (boligseksjon): 1 stemme
- **B.** Borettslaget: 19 stemmer
- **C.** Seksjon 1: 15 stemmer
- **D.** Seksjon 2: 11 stemmer
- **E.** Seksjon 51: 3 stemmer
- **F.** Seksjon 77: 2 stemmer
- **G.** Seksjon 78: 1 stemme

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 16 STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 6 medlemmer. Det velges to varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

§ 17 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 18 STYREMØTE

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Formannen i boligstyret har rett og plikt til å møte i sameiets styremøter. f møtene har formannen i boligstyret uttale- og forslagsrett. Formannen i boligstyret har bare stemmerett i sameleis styremøter dersom han er valgt til medlem av sameiestyret.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameleis side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle eller barn kan ikke ansettes eller engasjeres som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i,

§ 20 REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrelederen og ett av styremedlemmene i fellesskap har selskapets signatur.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 21 REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt eller i medhold av lov om regnskap (regnskapsloven) av 17. juli 1998 nr. 56.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært saineiermøte.

§ 22 REVISJON

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet eller styret etter fullmakt fra sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 23 BOLIGEIERMØTE OG BOLIGSTYRE

Eierne av boligseksjoner i seksjonssameiet skal holde egne boligeiermøter.

Boligeiermøtet skal behandle og avgjøre saker som bare berører eierne av boligseksjoner og som ikke krever behandling i sameiermøtet.

Gyldigheten av boligeiermøtets vedtak er betinget av godkjennelse fra sameiets styre,

Boligeiermøtet skal velge et boligstyre som har til oppgave å gjennomføre gyldige vedtak som blir besluttet i boligeiermøtet.

Boligstyret skal ha fra 3 - 5 medlemmer, som velges av boligeiermøtet blant eierne av boligseksjoner. Boligeiermøtet velger en formann blant de tre valgte styremedlemmene. Bestemmelsene i sameievedtektene og i eierseksjonsloven, som regulerer sameiermøtets og sameiestyrets virksomhet og beslutninger, gjelder tilsvarende for boligeiermøtet og boligstyret så langt de passer.

§ 24 REGISTRERING

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 EIERSEKSJONSLOVEN

Dersom annet ikke er bestemt i disse vedtektene, bruksreglement eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

Tromsø den 21. november 2002.

§ 3 og § 5 ble endret av årsmøtet 26.02.08.
§ 12, §14, §15 og § 16 ble endret av årsmøtet 23.04.2015

Husordensregler for Sameiet Sentrum Terrasse

1. Innledning

Sameiet Sentrum Terrasse eier fellesareal for eiendommen gnr 200 bnr 444 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å skape best mulig forhold mellom eierne, gjelder følgende husordensregler.

2. **Alminnelige ordensregler**

2.1 Den enkelte eier plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. Alle former for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper er ikke tillatt i svalganger, trapperom, vinduer eller balkonger. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, sigarettaske, snus, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer eller tak.

2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av brannteknisk hensyn er kullgrill ikke tillatt.

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet skal avtales med styret.

2.6 Utleie av leilighet skal meldes til styret. Dette gjelder også korttidsutleie og Airbnb.

3. Skader

3.1 Når skader på fellesareal kan tilbakeføres til en bestemt eier, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig.

Snørydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av eier.

3.2 Unngå løse gjenstander på balkongene og svalgangene.

3.3 Det må ikke kastes noe i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende.. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse og store kostnader for eier.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. **Fellesareal**

5.1 Det påhviler den enkelte eier å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.

5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i fellesareal eller i svalgangene.

5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg.

6. Renhold, barnevogner og sykler

6.1 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.

6.2 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene

6.3 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser.

7. **Søppel**

7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger.. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet kan medføre personlig erstatningsansvar. Se informasjon på søppelrommet.

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Nærmere regler er angitt i vedlegget «Regler for dyrehold i Sameiet Sentrum Terrasse».

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

9.2 Parkering av biler skal kun skje i garasjen.

9.3 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller i fellesarealene. Enkelt reparasjonsarbeid som ikke er til sjenanse for andre kan likevel aksepteres.

9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene

10. Dugnad

10.1 Styret kan innkalle til dugnad med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

11.Brann

Ved brannalarm skal alle møte opp på anvist sted, pt ved branntavlen ved hovedinngangen. Det er ikke tillatt å skru av alarmen inne i leiligheten.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av sameiermøte.

Tromsø, 8.april 2024

Sameiet Sentrum Terrasse

Regler for dyrehold i Sameiet Sentrum Terrasse.

Eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Ellers gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.
2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor egen inngang.

   b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

   d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

   e) Dersom det kommer berettigede klager over at husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Brudd på reglene kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

Tromsø, 8.april 2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Org.nr. 985260257

24.03.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**040 - Sameiet Sentrum Terrasse**
Organisasjonsnummer:	985260257
Dato:	02.04.2025
Sted:	Thon Hotel Polar
Tid:	18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styret orienterer om styrets arbeid.**

3. **Årsregnskapet 2024 og revisors beretning**

   Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

   Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Honoraret for siste styreperiode har vært kr. 300 000,-. Styret foreslår å holde honoraret likt for kommende periode.

   Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. **Valg av styreleder**

   Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

   Sameiet står uten styreleder i forkant av årsmøtet 2025.

   Det skal velges ny styreleder.

   Valgkomiteens innstilling er at Anne Rita Hoel blir valgt som styreleder for perioden 2025 – 2027.

   Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling blir vedtatt.

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Styremedlem Lena Wøhni valgt for perioden 2024 - 2026
Styremedlem Inge Falck Olsen valgt for perioden 2023 - 2025
Styremedlem Anne Rita Hoel valgt for perioden 2023 – 2025
Styremedlem Asgeir Andreassen valgt for perioden 2023 - 2025
Styremedlem Erik Johannessen valgt for perioden 2023 – 2025
Varamedlem Roar Sørensen valgt for perioden 2024 – 2026
Varamedlem Johanne Kjelsberg valgt for perioden 2024 - 2026

Alle styremedlemmer bortsett fra Lena Wøhni er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer. Varamedlem Roar Sørensen er også på valgt.

Valgkomiteens innstilling:

Inge Falck Olsen gjenvelges som styremedlem for perioden 2025 – 2027
Asgeir Andreassen gjenvelges som styremedlem for perioden 2025 – 2027
Rebecca Skoog velges som styremedlem for perioden 2025 – 2027

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling blir vedtatt.

Valgkomiteen er ikke på valg i 2025.

7. Innkomne saker

Det er ikke meldt inn noen saker til årsmøtet.
I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Skjema for fullmakt
- Årsregnskap 2024
- Revisors beretning 2024

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 040 - Sameiet Sentrum Terrasse.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

040 Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1	3 731 398	6 022 264	3 732 000
Annen driftsinntekt		750 000	0	750 000
Sum innkrevde felleskostnader		**4 481 398**	**6 022 264**	**4 482 000**
Driftskostnader				
Styrehonorar	2	275 000	300 000	300 000
Personalkostnader	2	21 725	23 700	24 000
Vedlikehold og reparasjoner	3	1 034 061	2 034 216	1 097 000
Kabel-TV/Internett		284 792	284 792	280 000
Renhold		221 578	209 614	240 000
Energi og brensel	4	476 469	649 034	490 000
Andre driftskostnader	5	178 063	244 008	197 000
Revisjonshonorar		23 920	22 763	26 000
Forretningsførerhonorar		174 272	153 839	165 000
Konsulenthonorar		14 389	117 932	50 000
Andre avg. pliktige honorarer		0	110 520	0
Forsikring		423 030	393 482	373 000
Kommunale avgifter		617 090	519 228	490 000
Sum driftskostnader		**3 744 390**	**5 063 128**	**3 732 000**
DRIFTSRESULTAT – Inkludert avsetning vedlik.		**737 008**	**959 136**	**750 000**
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter	6	212 720	100 297	200 000
Finanskostnader		0	364	0
Netto finansposter		**212 720**	**99 933**	**200 000**
ÅRSRESULTAT		**949 728**	**1 059 069**	**950 000**
Overføringer				
Til annen egenkapital		949 728	1 059 069	0
SUM OVERFØRINGER		**949 728**	**1 059 069**	**0**

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	55 530
Andre kortsiktige fordringer		215 839	188 607
Sum fordringer		215 839	244 137
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	5 993 761	5 149 297
Sum omløpsmidler		**6 209 600**	**5 393 434**
SUM EIENDELER		**6 209 600**	**5 393 434**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	5 919 593	4 969 865
Sum egenkapital		**5 919 593**	**4 969 865**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 229	314 420
Annen kortsiktig gjeld		90 779	109 149
Sum kortsiktig gjeld		**290 008**	**423 569**
Sum gjeld		**290 008**	**423 569**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 209 600**	**5 393 434**

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Styrets leder	Anne-Rita Hoel Styremedlem	Asgeir Andreassen Styremedlem
Erik Johannessen Styremedlem	Inge Falck Olsen Styremedlem	Lena Wøhni Styremedlem

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 8 eierskifter i regnskapsåret.

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	4 445 675
Andre inntekter	35 723
Sum Innkrevde felleskostnader	**4 481 398**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	275 000
Styrehonorar	**275 000**
Arbeidsgiveravgift	21 725
Personalkostnader	**21 725**
Sum Personalkostnader	**296 725**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	142 572
VVS	149 732
Elektro	121 672
Utvendig anlegg	22 406
Heiskostnader	62 464
Driftsmaterialer	6 430
Sprinkelanlegg	10 105
Brannanlegg	78 839
Leie vaktmester	294 079
Malingsarbeid	2 546
Ventilasjonsanlegg	105 591
Garasjeanlegg	33 483
Vedlikehold uteareal	4 144
Sum Vedlikehold	**1 034 061**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	476 469
Sum Energi og brensel	**476 469**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	15 655
Verktøy, utstyr m.m.	5 250
Vakthold- og alarmtjenester	46 219
Alarm Brann og redning	12 000
Skadedyrkontroll	37 895
Snøbrøyting	13 750
Kontorrekvisita	1 268
Øreavrunding	0
Bankgebyrer	4 176
Velferd	2 640
Andre kostnader	39 210
Sum Andre driftskostnader	**178 063**

Note 6 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	212 720
Sum Finansinntekter	**212 720**

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 7560.07.07043	1 806 477
Plasseringskonto 7560.42.00970	71 694
Fastrentekonto 1214.37.51420	15 889
Fastrentekonto 1520.01.97752	4 099 647
Skattetrekkskonto	53
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**5 993 761**

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 969 865	4 969 865
Årets resultat	949 728	949 728
Egenkapital 31.12.	**5 919 593**	**5 919 593**

Resultat for 2024 inkluderer avsetning til vedlikehold på kr. 750 000.

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**4 969 865**	**3 910 796**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	949 728	1 059 069
Årets endring i disponible midler	**949 728**	**1 059 069**
Disponible midler 31.12	**5 919 593**	**4 969 865**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 209 600	5 393 434
Kortsiktig gjeld	290 008	423 569
Disponible midler	**5 919 593**	**4 969 865**

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Sentrum Terrasse for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Styret i Sameiet Sentrum Terrasse

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Sentrum Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sentrum Terrasse som viser et overskudd på kr 949 728. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA
REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 24. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

040 Protokoll ordinært årsmøte 2025

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra årsmøtet 2025

040 - Sameiet Sentrum Terrasse

Org.nr. 985260257

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**040 - Sameiet Sentrum Terrasse**
Organisasjonsnummer:	985260257
Dato:	02.04.2025
Sted:	Thon Hotel Polar

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

10 antall stemmeberettigede til stede
10 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Margrethe Pettersen Normann ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Margrethe Pettersen Normann ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Inge Falck Olsen og Anne Rita Hoel ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styret orienterer om styrets arbeid.

Protokolleres: Styret orienterte på møtet om styrets arbeid.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 300 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Anne Rita Hoel ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2027.

6. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Styremedlem Lena Wøhni valgt for perioden 2024 - 2026
Styremedlem Inge Falck Olsen valgt for perioden 2023 - 2025
Styremedlem Anne Rita Hoel valgt for perioden 2023 – 2025
Styremedlem Asgeir Andreassen valgt for perioden 2023 - 2025
Styremedlem Erik Johannessen valgt for perioden 2023 – 2025
Varamedlem Roar Sørensen valgt for perioden 2024 – 2026
Varamedlem Johanne Kjelsberg valgt for perioden 2024 – 2026

Varamedlem Johanne Kjelsberg har trukket seg fra sitt verv grunnet flytting.

Valgkomiteens innstilling:

Inge Falck Olsen gjenvelges som styremedlem for perioden 2025 – 2027
Asgeir Andreassen gjenvelges som styremedlem for perioden 2025 – 2027
Rebecca Skoog velges som styremedlem for perioden 2025 – 2027

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Anne Rita Hoel	2025 – 2027
Styremedlem	Inge Falck Olsen	2025 – 2027
Styremedlem	Lena Wøhni	2024 – 2026
Styremedlem	Asgeir Andreassen	2025 – 2027
Styremedlem	Rebecca Skoog	2025 – 2027
Varamedlem	Roar Sørensen	2024 – 2026

7. Innkomne saker

Det forelå ingen innmeldte saker til årsmøtet

Møtet ble avsluttet kl. 19:20

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING

AF BU-Selmer
Postboks 522

9255 TROMSØ

A0APZ
200/444 Bsak V-v

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	018553/02-TEKNBMA 00/06162	Børre Mathisen **Telefon:** 77 60 55 41	29.04.2002

VESTREGT. 17-25, SENTRUM TERRASSE, 200/444 - OPPFØRING AV BYGG MED FORRETNINGER, KONTORER, PARKERING OG BOLIGER
ENDRING AV TILLATELSE

Tiltakshaver: Sentrum Terrasse

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0488/02**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, **godkjennes søknad om endring** av tillatelse.

Godkjenning av tiltak er **tidligere gitt i vedtaksnummer 0439/01, 1251/01, 1360/01, 0156/02 og 0208/02.**

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr pbl § 96.

Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. pbl § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Halvard Thon
leder for byggesak

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON	TELEFAKS	BANKGIRO
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1B	NO 940 101 808 MVA	77 60 56 00	77 60 55 15 E-post:	4750 1168072

Saksdokumenter:

Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt dato:
VESTREGT. 17-25, SENTRUM TERRASSE, 200/444 - OPPFØRING AV BYGG MED FORRETNINGER, KONTORER, PARKERING OG BOLIGER	01.12.2000

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av Sentrum Terrasse på eiendommen 200/444.
Endringen gjelde omgjøring av leiligheter i plan 4, 5, 6, 7 og 8. En fireroms leilighet i hvert plan gjøres om til 2 to – roms leiligheter.
Totalt i prosjektet er det nå 73 leiligheter

Vedlegg: Faktura

Underretning med klageadgang til:
- John Kristoffersen Arkitektkontor AS, P.b. 932, 9259 TROMSØ
- Sentrum Terrasse, , 9291 TROMSØ

Byutvikling
Tromsø kommune

A0APS
200/444 Bsak F-f

Selmer ASA
Strandtorget 1

9008 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	054955/04-BORMAT 00/06162	Børre Mathisen Telefon: 77 79 03 19	20.12.2004

VESTREGT. 17-25, SENTRUM TERRASSE, 200/444 - OPPFØRING AV BYGG FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Sentrum Terrasse AS

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:

- Fellesarealer, boder og parkering tilhærende boligene
- 77 leiligheter
- Vinmonopolet
- Rimibutikk
- Parkering plan 1 tilhørende foretninger
- Kontorer plan 2 for vinmonopolet.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 08.12.04 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 0410/01.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Børre Mathisen
avdelingsingeniør

Kopi til:
- Sentrum Terrasse AS, Sjølundvegen 2, 9291 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

Byutvikling
Tromsø kommune

Nordia A/S
Postboks 2191

9268 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	052888/03-BORMAT 00/06162	Børre Mathisen Telefon: 77 60 55 41	15.12.2003

VESTREGT. 17-25, SENTRUM TERRASSE, 200/444 - OPPFØRING AV BYGG MED FORRETNINGER, KONTORER, PARKERING OG BOLIGER
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Sentrum Terrasse AS, Tromsø Parkering KF

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Kontorlokaler Tromsø Parkering

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 15.12.2003 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1510/03.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Gjennom dette har de kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll av tiltaket er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

Med vennlig hilsen

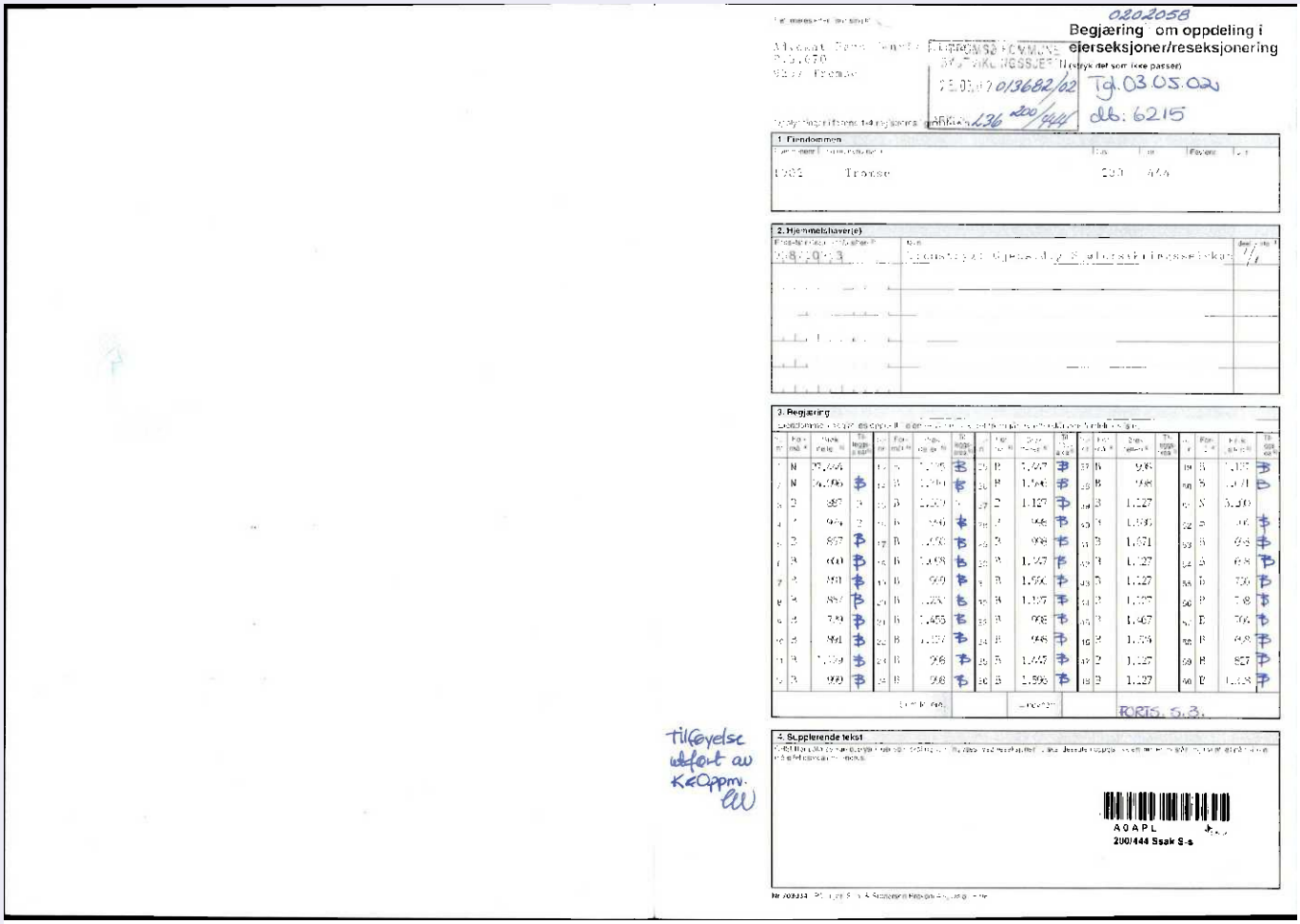
Børre Mathisen
avdelingsingeniør

Kopi til:

- Tromsø Parkering KF, Vestregt. 23, 9008 TROMSØ

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1 B 9008 TROMSØ	NO 940 101 808 MVA	77 60 40 00 77 60 55 15	postmottak@tromso.kommune.no	7050 05 62860

Vedlegg



Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

02020058

1. Eiendommen

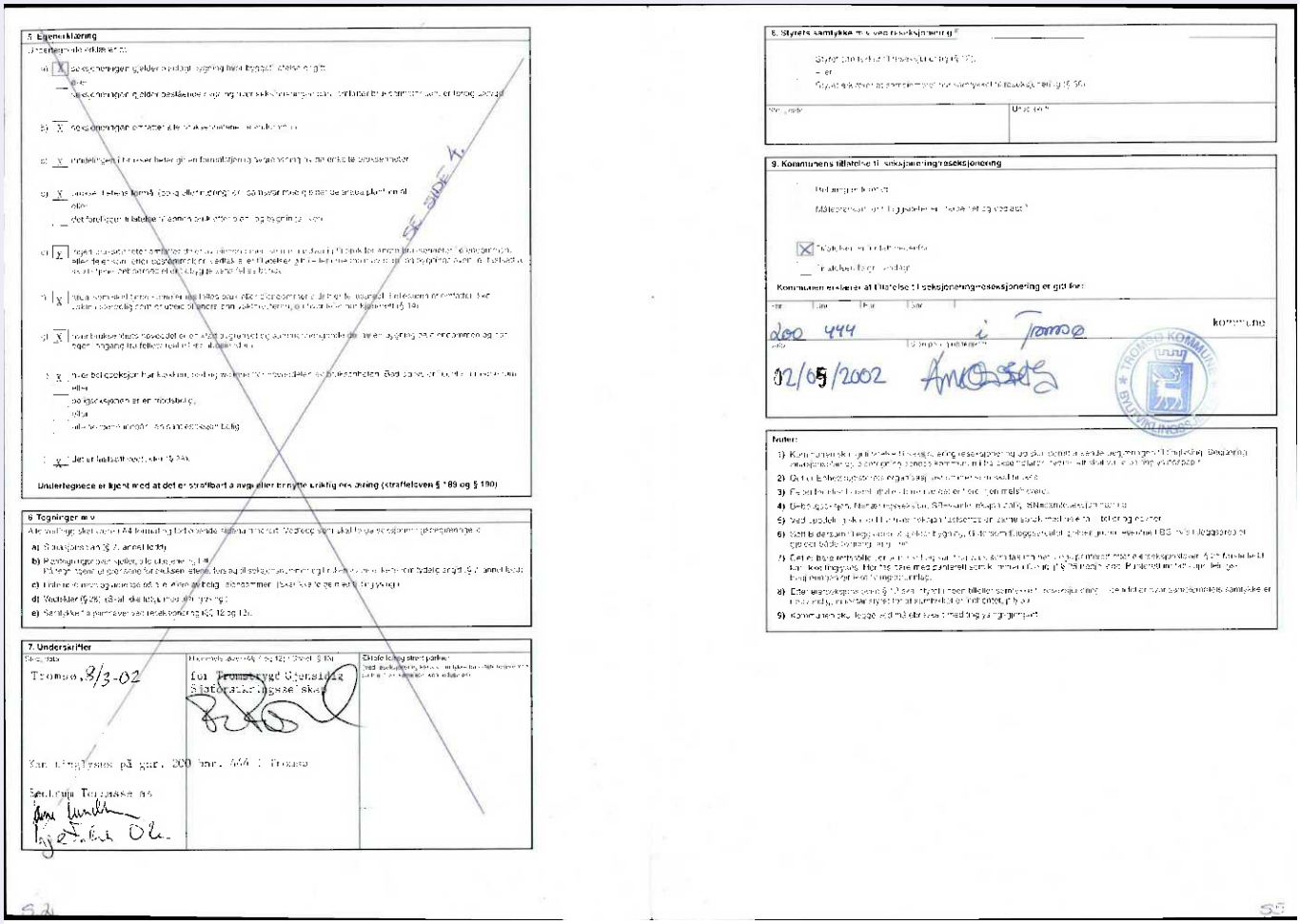
2. Hjemmelshaver(e)

3. Begjæring

4. Supplerende tekst

Tilføyelse utført av KrOppm. LW

Vedlegg



Advokat Hans Henrik Linnet
P.b.670
9257 Tromsø

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 2013682/02
ARKIV: L36 200/444

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1902	Tromsø	200	444		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
938710953	Tromstrygd Gjensidig Sjøforsikringsselskap	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
51	B	603	✓	73	B	698	✓	25				37				49			
52	B	704	✓	74	B	698	✓	26				38				50			
53	B	698	✓	75	B	756	✓	27				39				51			
54	B	698	✓	76	B	613	✓	28				40				52			
55	B	756	✓	77	N	1.661		29				41				53			
56	B	603	✓	78	N	270		30				42				54			
57	B	704	✓	19				31				43				55			
58	B	698	✓	20				32				44				56			
59	B	698	✓	21				33				45				57			
70	B	756	✓	22				34				46				58			
71	B	742	✓	23				35				47				59			
72		704	✓	24				36				48				60			

Sum tellere: 121.523 = nevner: 121.523

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.

tilføyelse utført av KsOpprt. AV

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

S.3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13):	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøker reduseres)
Tromsø, 8/3-02	for Tromstrygd Gjensidig Sjøforsikringsselskap	

Kan tinglyses på gnr. 200 bnr. 444 i Tromsø

Sentrum Terrasse as

54

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING

Troms Eiendom A/S
Postboks 804

9258 TROMSØ

A 0 A P M
200/444 Ssak D-d

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	019178/02-TBYGG 02/02358	Guri Woll Telefon: 77 60 55 42	02.05.2002

TILLATELSE TIL SEKSJONERING AV GNR. 200 BNR.444 I TROMSØ KOMMUNE

Deres sak er registrert som seksjoneringssak på Vestregata 23.

Deres søknad av 08.03.2002 om seksjonering av gnr. 200, bnr. 444 i 78 seksjoner er godkjent i samsvar med søknaden, jfr lov om eierseksjoner §§ 6 - 9.

Det presiseres at ved etablering/tinglysing av eierseksjoner ikke automatisk gis brukstillatelse. Brukstillatelse er et saksfelt for plan og bygningsloven.

Før omsetning og bruk av seksjonene bør det derfor søkes om brukstillatelse i h.h.t. plan og bygningsloven.

Seksjoneringen blir sendt til tinglysing i dag. Deretter vil Adv. Hans Henrik Linnet motta de ferdig tinglyste dokumentene.

Med vennlig hilsen

Arne Olav Berg
leder for kart og oppmåling

Guri Woll
Ingeniør

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON	TELEFAKS	BANKGIRO
Postboks 174 9252 TROMSØ	Roald Amundsens plass 1B	NO 940 101 808 MVA	77 60 56 00	77 60 55 09 E-post:	4750 1168072

H01KW
200/444 Ssak P-teg



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 3 S-03

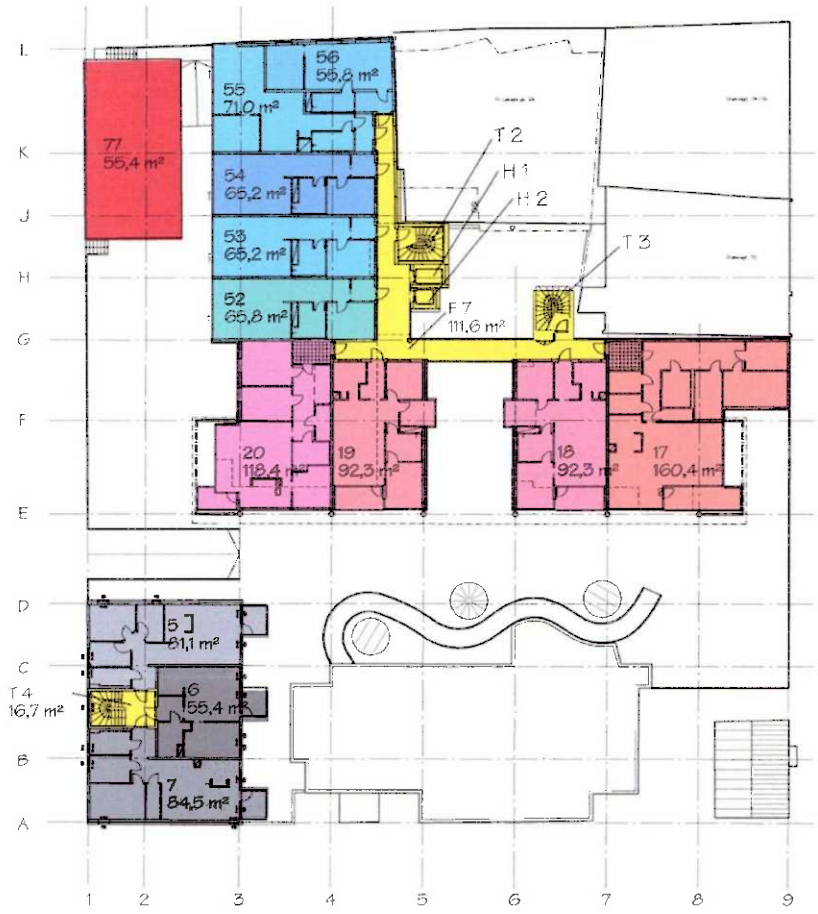
TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 013682/02
ARKIV: 236 200/444



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 4 S-04

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

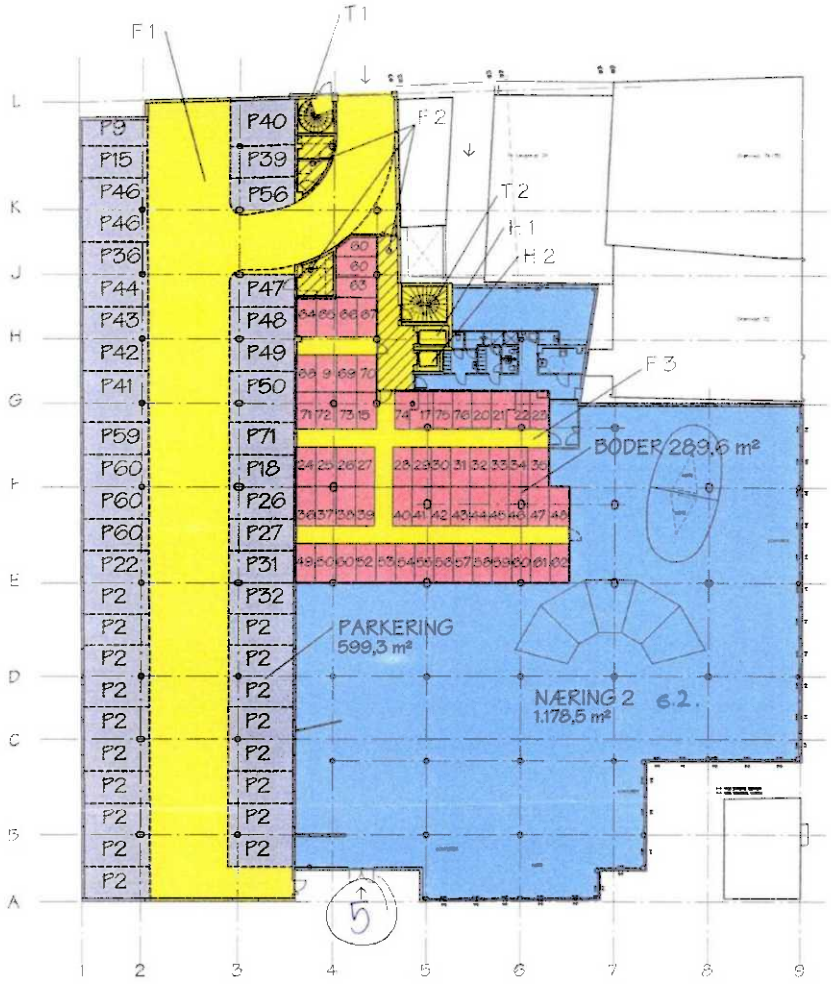
JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 013682/02
ARKIV: L36 200/444

Vedlegg

Rev. A 06.12.2001
SENTRUM TERRASSE AS
SEKSJONERING, PLAN 8 S-08
TRONDHEIM, 20.08.2001 M ca 1:250
JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9232 - 9259 TRONDHEIM - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 69 07 43
© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke!
N
1 2 3 4 5 6 7 8 9
A B C D E F G H J K L
H06 09 71.0 m² 73
H06 10 66.7 m² 76
H06 08 65.2 m² 74
H06 07 65.2 m² 73
H06 06 65.8 m² 72
H06 05 140.1 m² 40
H06 04 95.2 m² 39
H06 03 95.2 m² 38
H06 02 95.2 m² 37
H06 01 142.1 m² 36
T 2
T 3
H 2
F 7
111.0 m²



NÆRINGSPLAN 2

Rev. B 26.02.2002
Rev. A 06.12.2001

U01

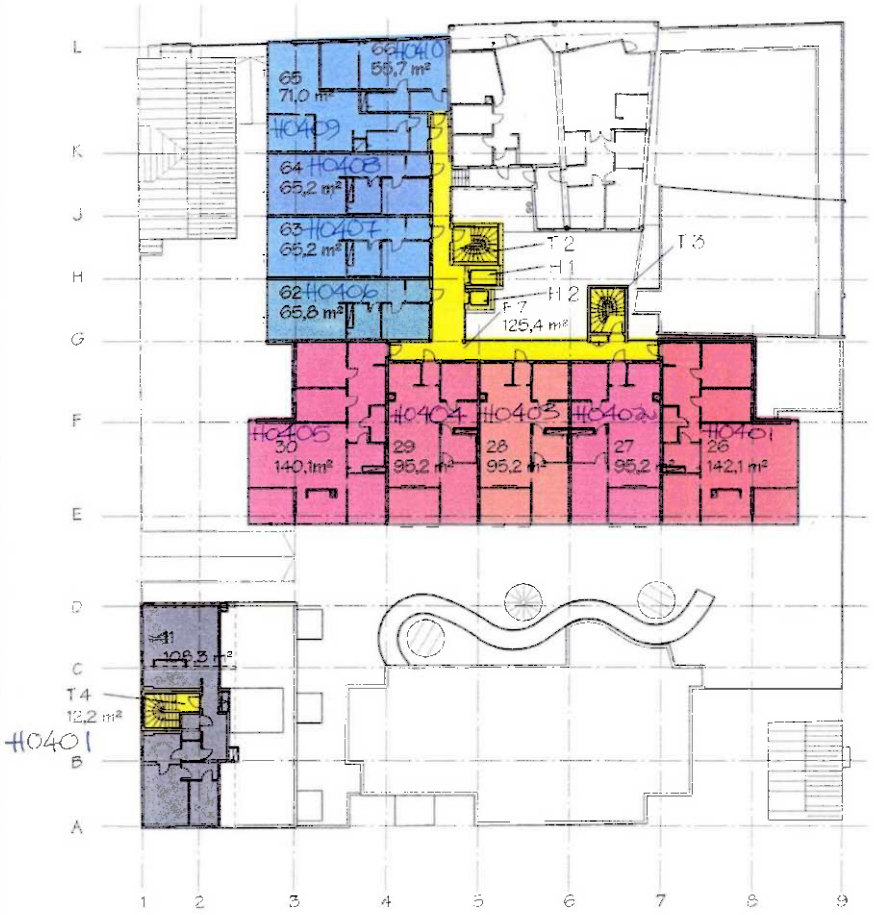
SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 2 S-02

TROMSØ, 06. 07. 2001 M ca 1 : 550

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



Rev. A 06.12.2001

H04

N

SENTRUM TERRASSE AS

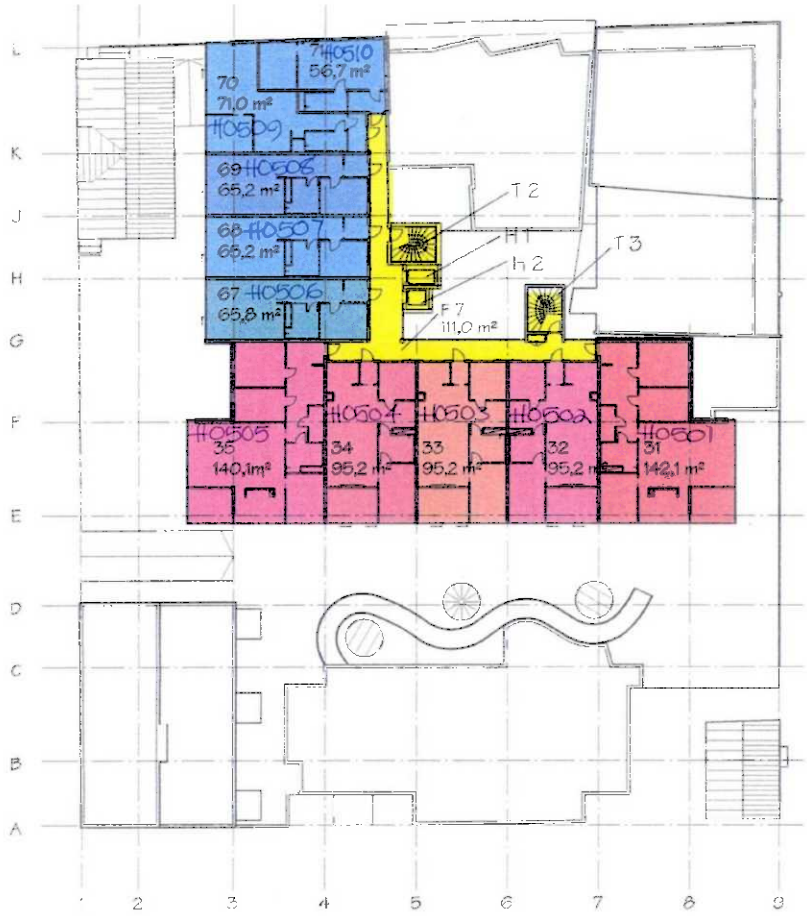
SEKSJONERING, PLAN 6 S-06

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



Rev. A 06.12.2001
H05

N

SENTRUM TERRASSE AS

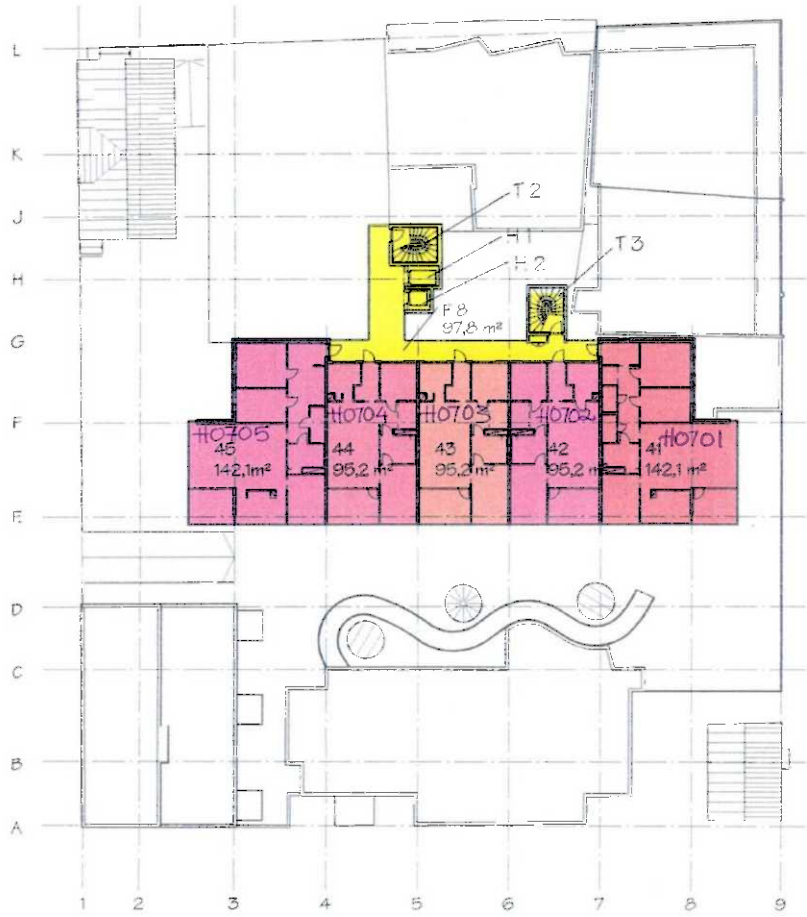
SEKSJONERING, PLAN 7 S-07

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 65 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !

Vedlegg



Rev. A 06.12.2001

H07

N

SENTRUM TERRASSE AS

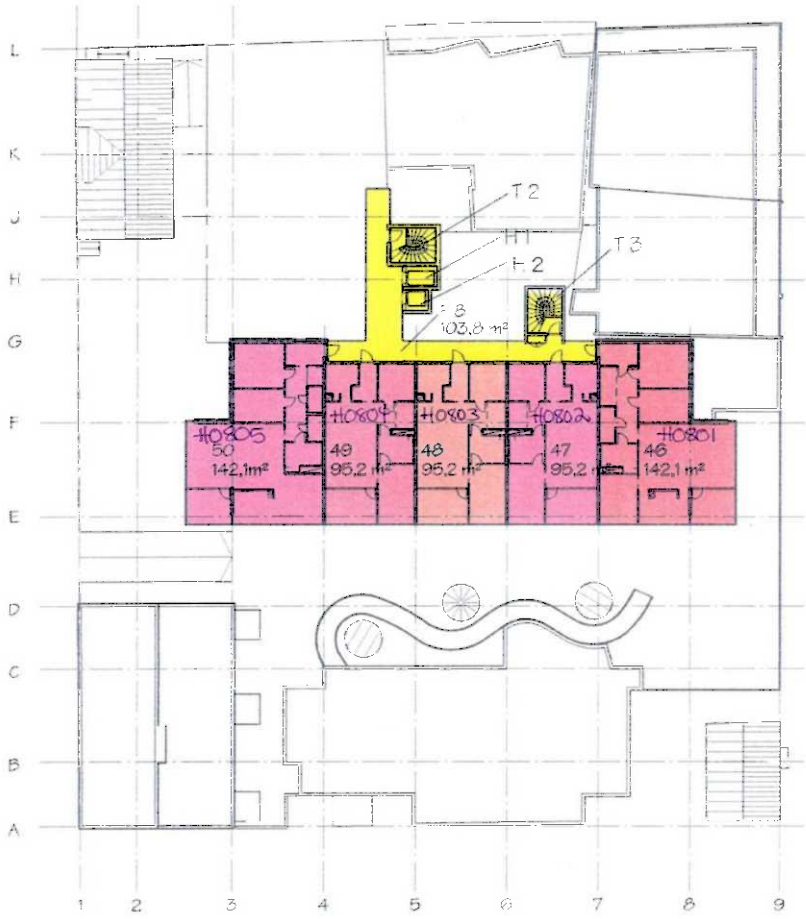
SEKSJONERING, PLAN 9 S-09

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegninger er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



Rev. A 06.12.2001

H08

N

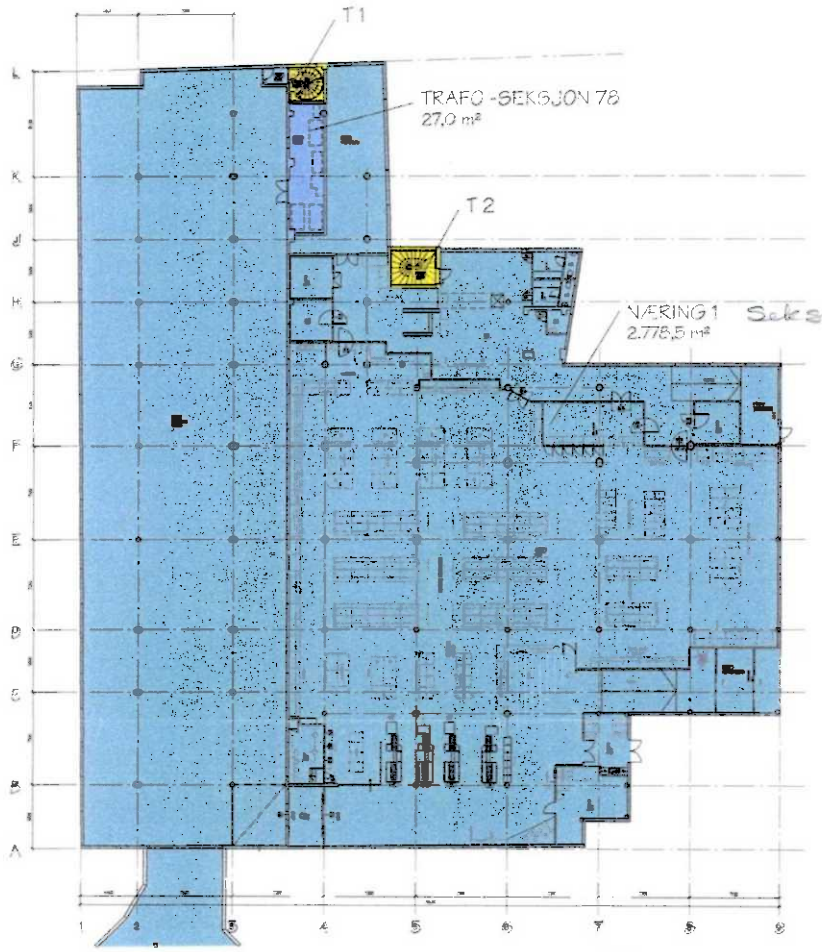
SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 10 S-10

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegninger er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



NÆRINGSPLAN 1

04

Rev. A 06.12.2001

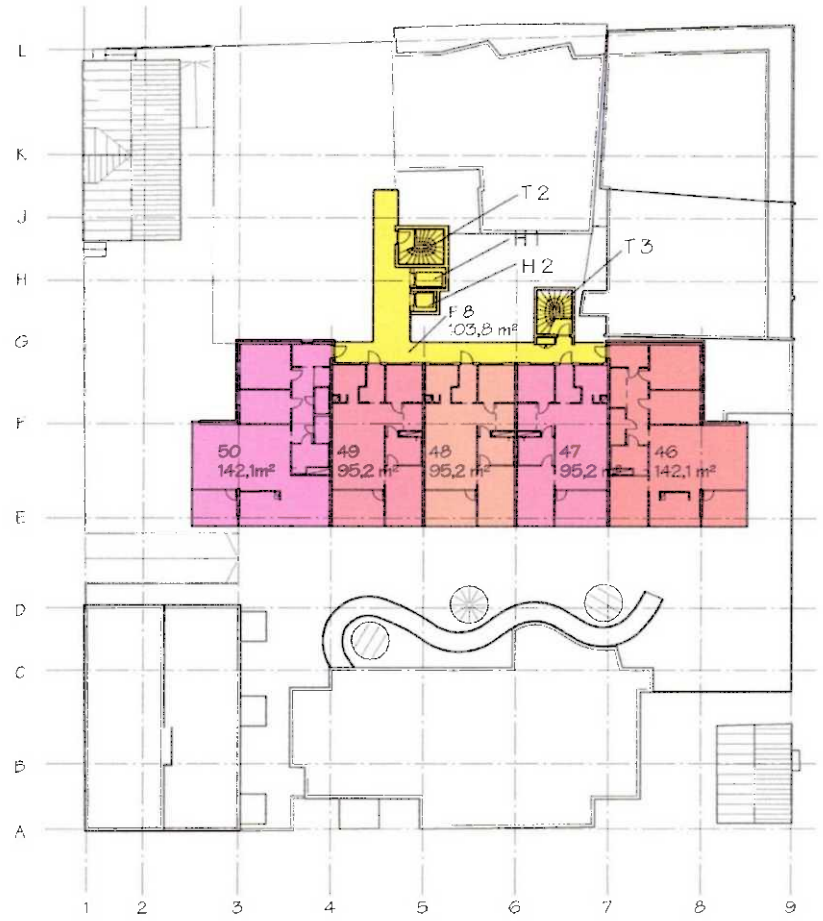
SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 1 S-01

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 66 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 10 S-10

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

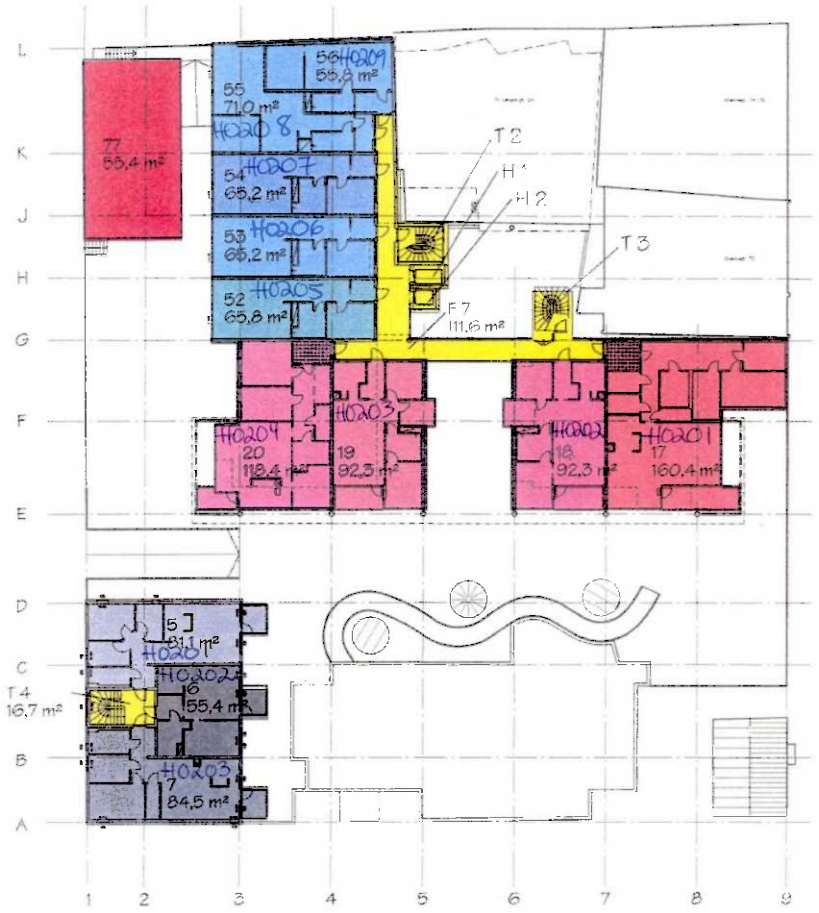
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 01368 2/02
ARKIV: L36 200/444

Vedlegg



Rev. A 06.12.2001

H02

N

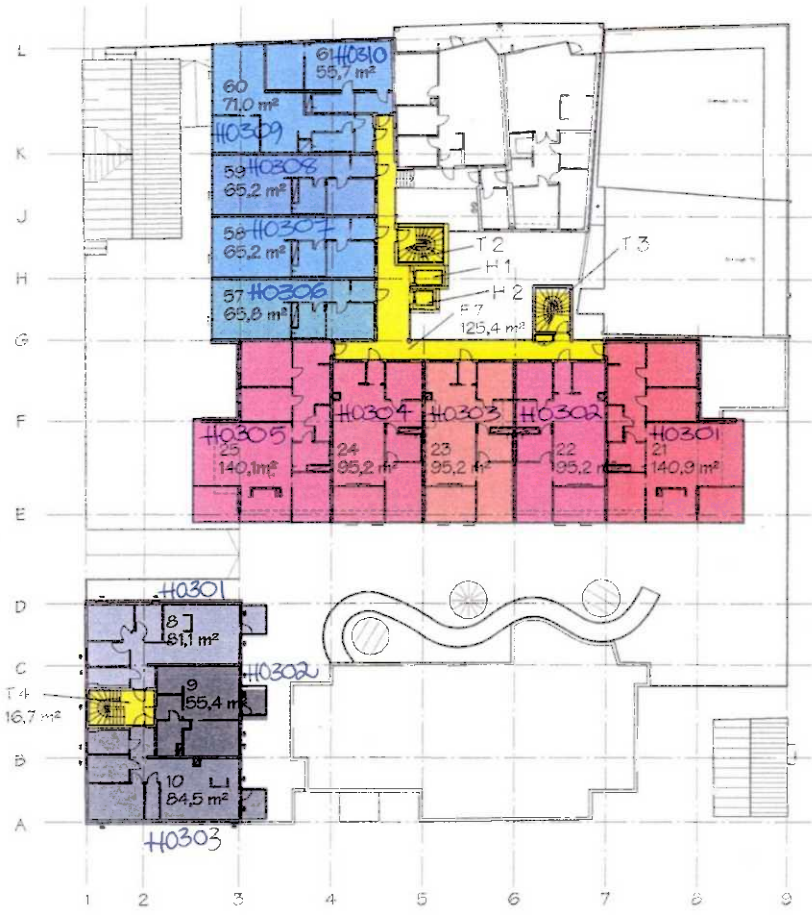
SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 4 S-04

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 65 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !



Rev. A 06.12.2001

H03

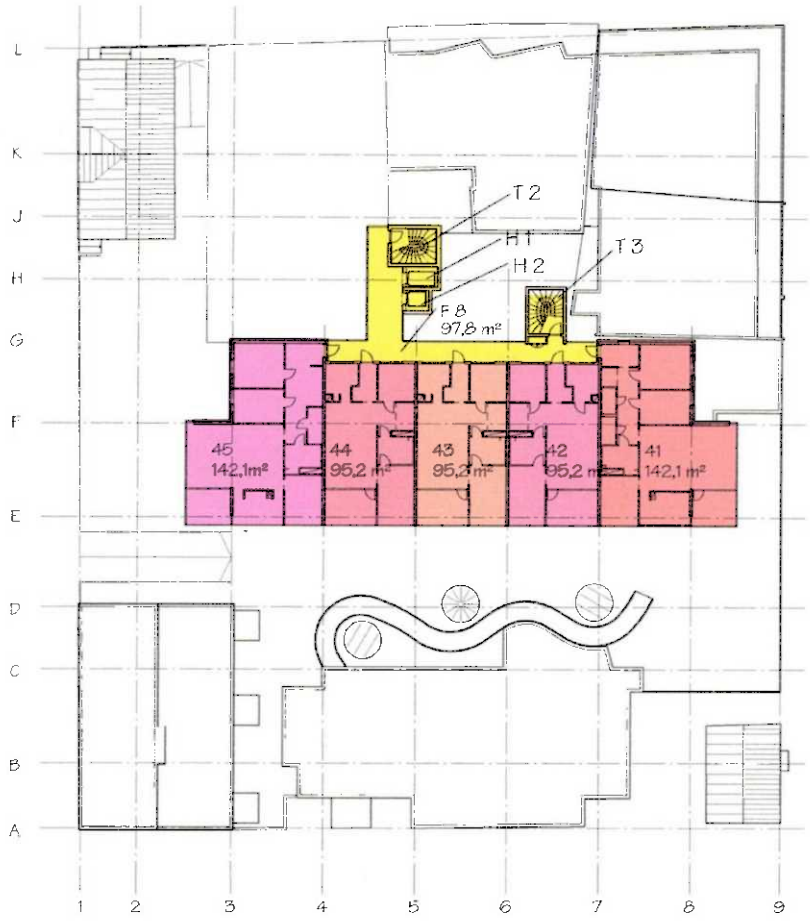
SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 5 S-05

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke!



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

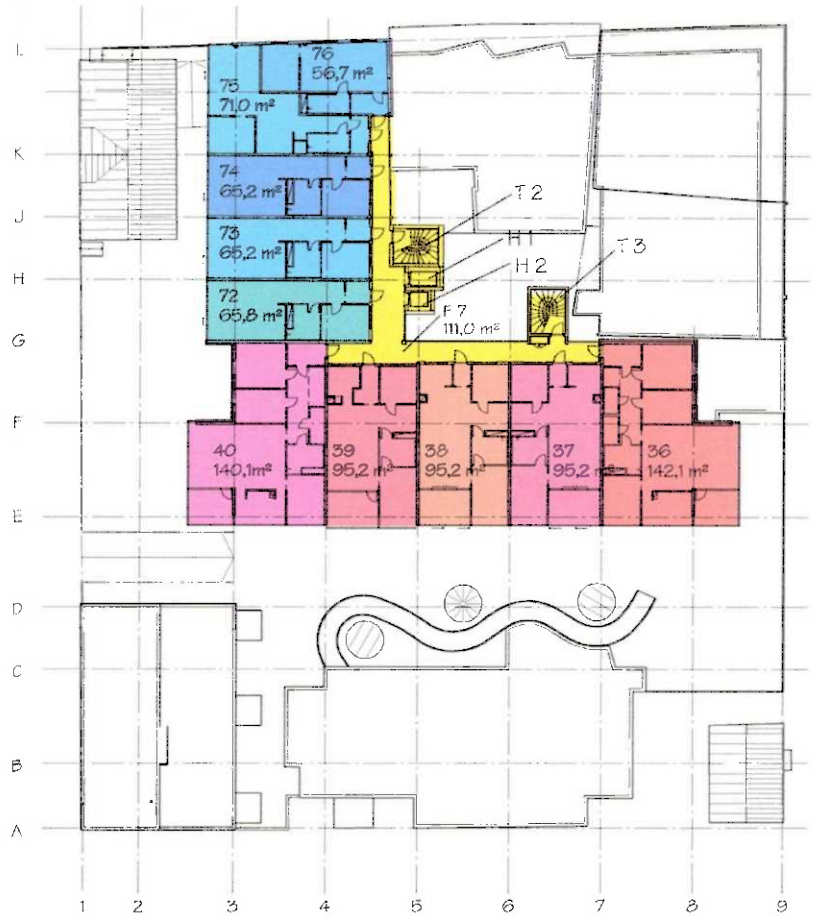
SEKSJONERING, PLAN 9 S-09

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
SVUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 013682/02
ARKIV: L36 200/444



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 8 S-08

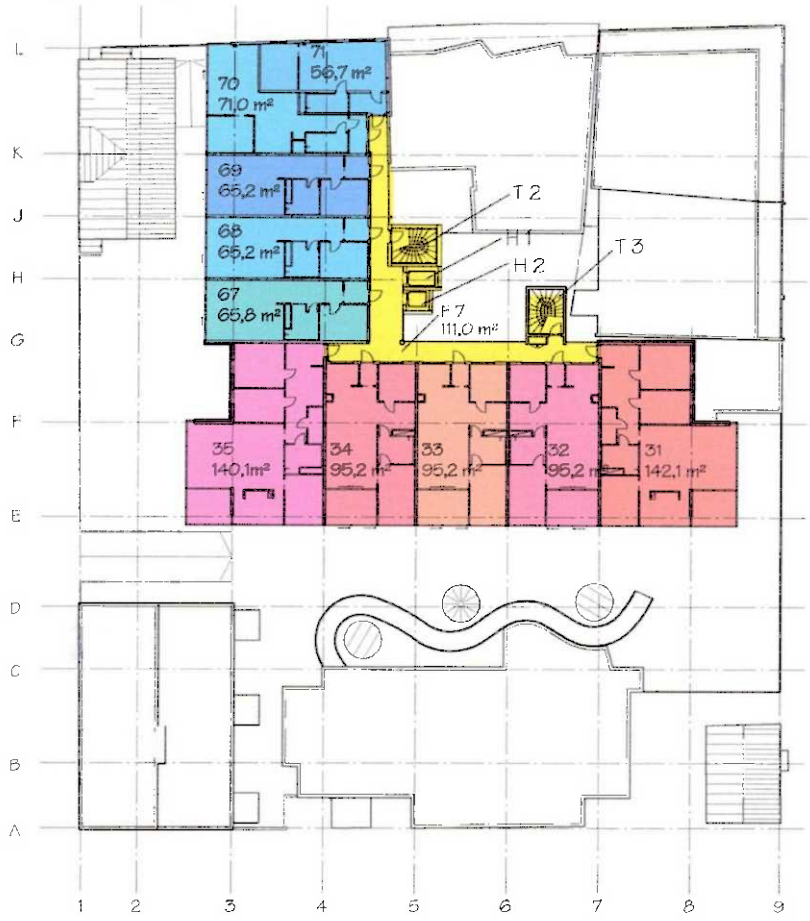
TROMSØ, 20.08. 2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02
013682/02
ARKIV: L36
200/44



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 7 S-07

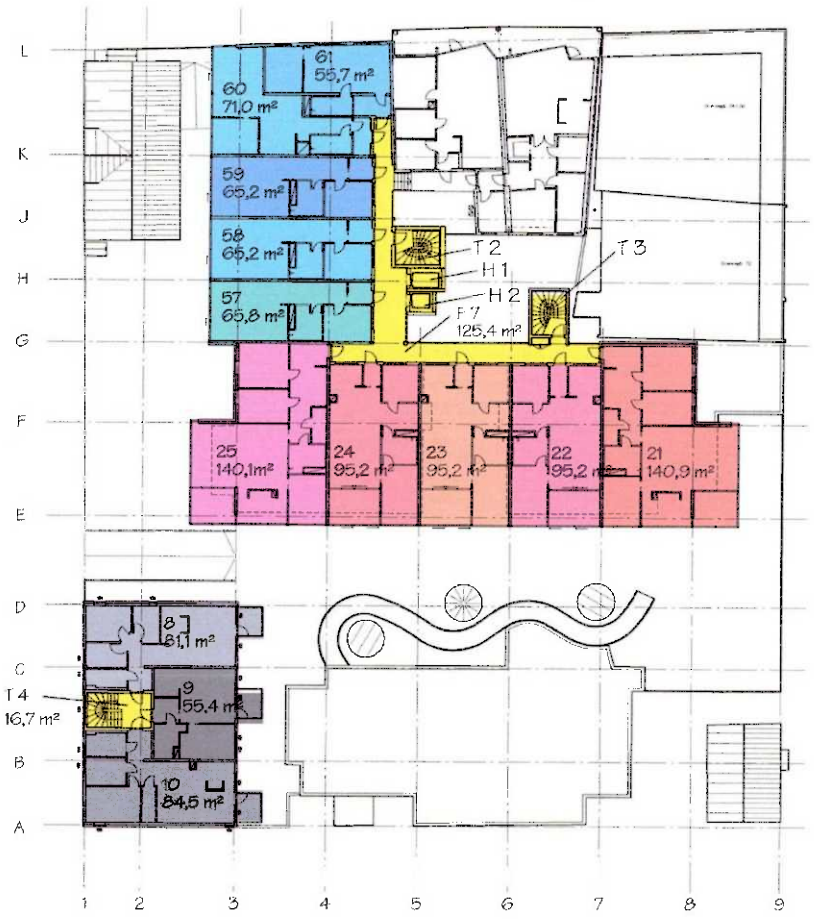
TROMSØ, 20.08. 2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02
2013682/02
ARKIV: L36
200/444



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 5 S-05

TROMSØ, 20.08.2001 M: ca 1 : 350

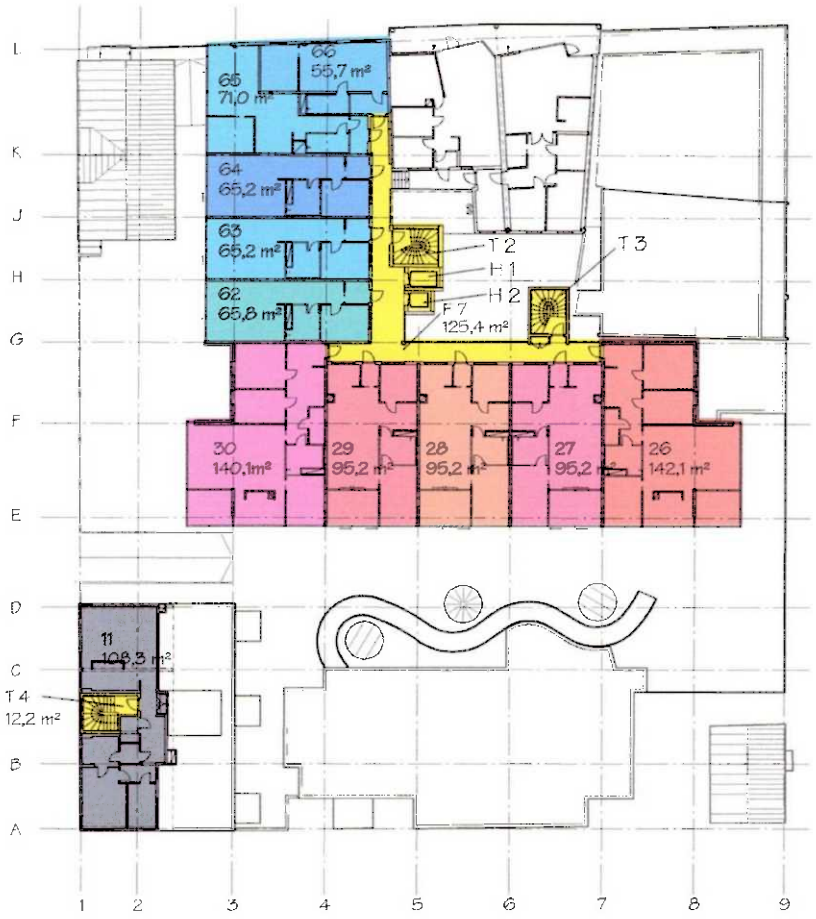
JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !

Vedlegg


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 2013682/62
200
ARKIV L36 444



Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

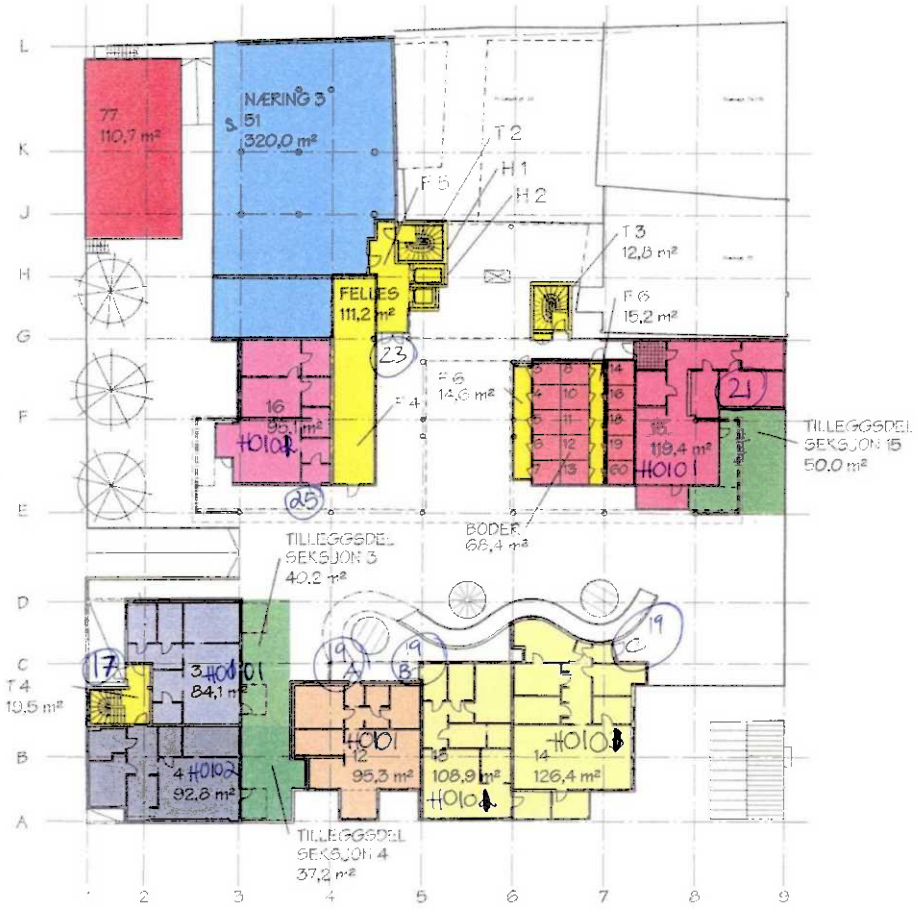
SEKSJONERING, PLAN 6 S-06

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1:350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 2013682/02
ARKIV: L36 200/444



Rev. A 06.12.2001

H01

SENTRUM TERRASSE AS

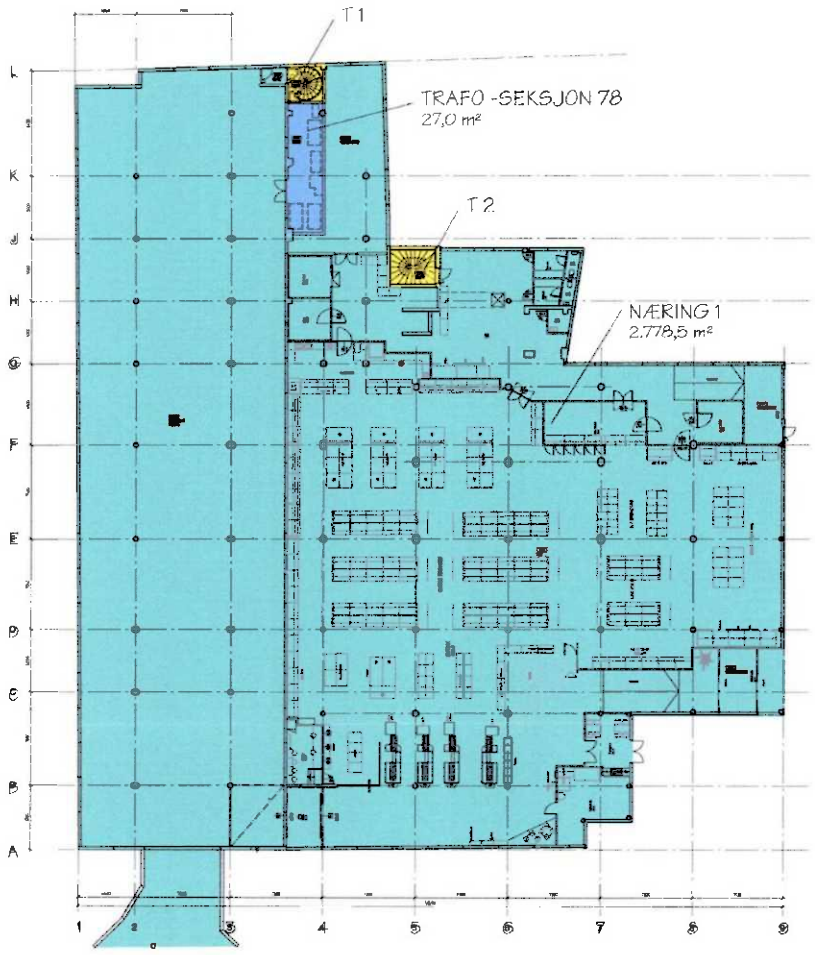
SEKSJONERING, PLAN 3 S-03

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke.



NÆRINGSPLAN 1

Rev. A 06.12.2001

N

SENTRUM TERRASSE AS

SEKSJONERING, PLAN 1 S-01

TROMSØ, 20.08.2001 M ca 1 : 350

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - 9259 TROMSØ - TLF 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43

© Tegningen er vår eiendom og kan ikke benyttes uten vårt samtykke !


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
25.03.02 2013682/02
ARKIV: L36 206/444

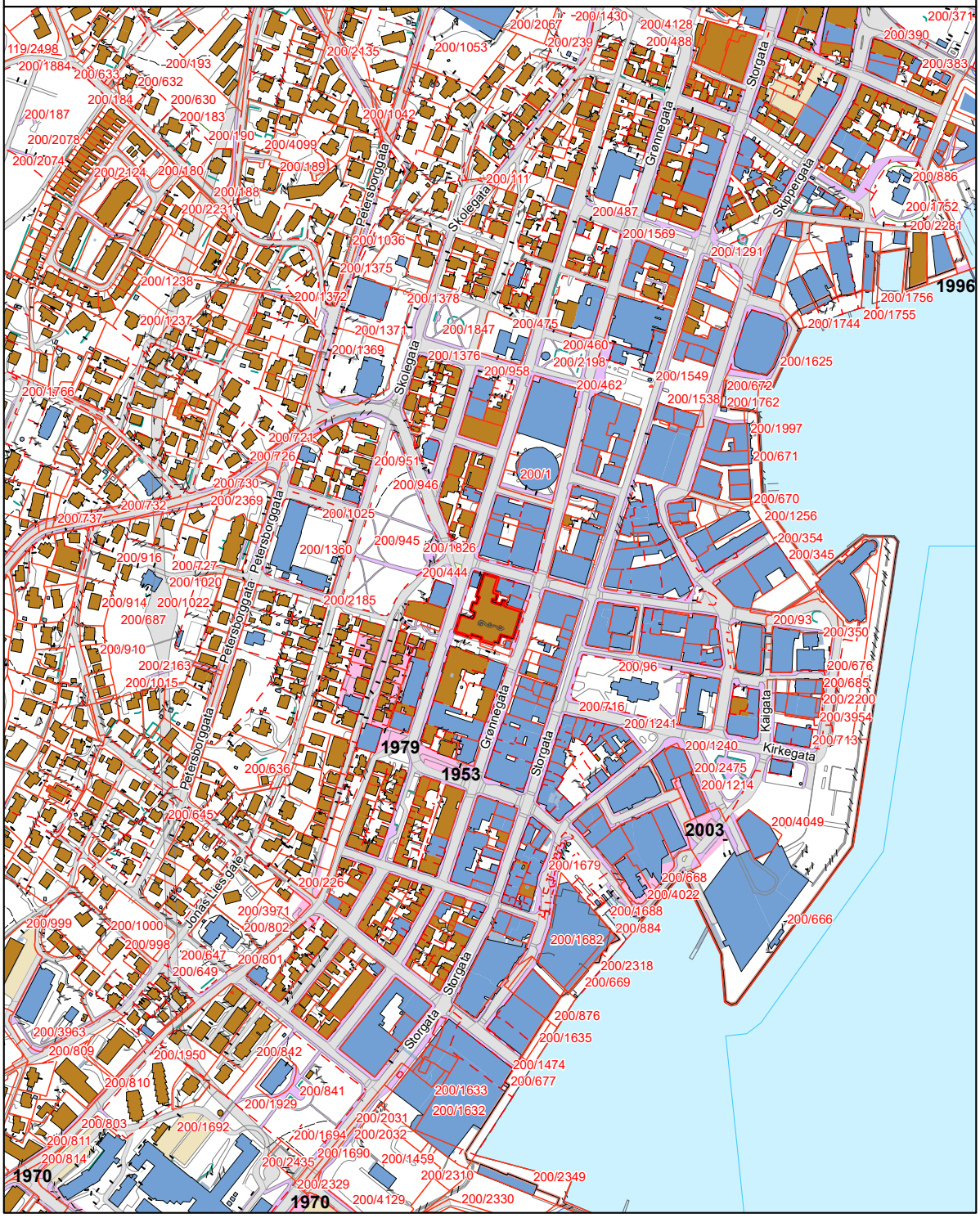
Pågående regulering

Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47
Planident:2003,1979,1953

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



B 1214 80
5 sider

ORDFØREREN I TROMSØ

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM TERRASSE; KVARTALET FR. LANGESGT, GRØNNEGATA, HÅKON DEN GAMLES GT. OG VESTREGATA, PLAN L 12 1480

Dato:	20.02.00
Dato for siste revisjon:	03.08.00
Dato for kommunestyrets vedtak:	30.08.00

I

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

II

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gate med fortau.
3.2 Kjøreveg/plass

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Verneverdige bygninger

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Lekeområde for barn

BLANDET FORMÅL (§25. 2. ledd)

Forretninger, kontorer, parkering og boliger.

III

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gate og fortau

a. Gater og fortau opparbeides som vist på plankartet.

b. Fortau som berøres av utbyggingen skal belegges med materiale som utbygger sammen med Tromsø kommune finner hensiktsmessig i forhold til øvrige belegg

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - STRANDVEIEN 24 - 9259 TROMSØ - TLF. 77 66 72 50 - TELEX 77 68 07 43
BANKGIRO 9734.05.40649

i tilstøtende områder. Fortau skal ha anlegg for tining av is og snø.

c. Det tillates opparbeidet møblering i 2,5 meters bredde langs gata som beplantning/parkering langs Grønnegata i område avsatt til fortau

d. Over fortau til område merket fortau/plass, tillates serviceadkomst til Vestregata 13-15.

e. Utforming og utførelse skal godkjennes av Tromsø kommune.

Offentlige trafikkområder innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

3.2 Kjørevei/plass

a. Området skal opparbeides med kryssende plassdekke over Grønnegata.

b. Område skal belegges med materiale som utbygger sammen med Tromsø kommune finner hensiktsmessig i forhold til øvrige belegg i tilstøtende områder. Fortau skal ha anlegg for tining av is og snø.

c. Utforming og utførelse skal godkjennes av Tromsø kommune.

Offentlige trafikkområder innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Verneverdige bygninger

a. Områdene skal vernes på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi:

Område C1 - omfatter tilbakeført bevaringsverdig bygning løftet opp på nye underliggende parkeringsetasjer.

Avsnitt C2 - omfatter bevaringsverdig bygning flyttet til ny grunnmur innenfor området.

b. Bebyggelsen kan nyttes til virksomhet som etter planutvalgets skjønn er forenlig med bebyggelsens verneverdi.

c. Planer om riving, påbygging, ombygging og omfattende utvendige reparasjoner av verneverdige bygninger skal godkjennes av planutvalget.

Likeledes skal utvendig farge og materialbruk, herunder utforming av dører, vinduer og skilt samt taktekking godkjennes av planutvalget.

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - STRANDVEIEN 24 - 9259 TROMSØ - TLF. 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43
BANKGIRO 9734.05.40649

d. Ved brann eller annen gjennomgripende skade på bygninger innenfor spesialområdet kan riving godkjennes og nybygg oppføres.

e. Før planutvalget treffer avgjørelse i saker innenfor spesialområdet skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Lekeområde for barn

a. Lekearealet skal lokaliseres på sørsiden av og dels under og på nordsiden av boligblokk som vist på plan over 3. og 4. etasje- lekeareal. Fri høyde over lekearealet skal være minimum 2,9 meter. På deler av lekearealet under boligblokken skal det være fri høyde på 2 etasjer.

b. Lekearealene skal tilhøre leilighetene innenfor kvartalet

c. Lekearealene skal sikres mot omkringliggende arealer på forsvarlig måte mht. port og taksikring.

d. Det skal utarbeides detaljplan for lekearealet i målestokk 1:200, som skal sendes inn sammen med byggesøknaden og godkjennes av Tromsø kommune. Detaljplanen skal utarbeides i henhold til Tromsø kommunes retningslinjer.

e. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1. bolig innenfor byggeområdet.

BLANDET FORMÅL

Formål og utnyttelsesgrad

a. Området skal benyttes til forretninger, kontorer, parkering og boliger. Reguleringskartet med tilhørende snitt angir de enkelte formåls plassering innenfor området.

b. Tillatt utnyttelse for hele kvartalet inklusiv anlegg under bakken er: TU = 425 %, som angitt på plankartet.

c. Forretninger og kontorer i eksisterende bebyggelse tillates innredet til boligformål fra og med tredje etasje fra gatenivå og opp.

d. Området for øvrig tillates bebygget med forretninger og parkering i 1.etasje over Grønnegata og kontorer og parkering i 2. etasje over Grønnegata ("basen"). Over basen tillates kontorer/forretninger og boliger i 1. etasje og boliger i 2. - 8. etasje.

e. Det skal settes av sammenhengende lekearealer tilsvarende minst 15 m2 pr. leilighet innenfor området.

f. Privat gårdsrom mot Vestregata (c+16,5) kan utnyttes til halvoffentlig funksjon

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
HOVEDKONTOR 932 - SVERRESVEIEN 24 - 9259 HARSTAD - TLF. 77 06 72 50 - FAX 77 08 07 42
BANKGIRO 9731.05.10649

som for eksempel uteservering. Arealet skal utformes så det har kontakt med Vestregata.

g. Private gårdsrom mot Håkon den gamles gt. skal utformes så de har kontakt med det offentlige byrommet.

h. Det skal avsettes nødvendig plass til traforom i bygget. Traforommet skal plasseres så det kan betjenes fra utsiden.

i. Kvalitetskrav til leilighetene: -Alle oppholdsrom skal ha vindu til det fri. -Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst. -Leiligheter på tre rom og mer skal være gjennomgående. -Det legger spesielt vekt på dokumentasjon som viser at tekniske forskrifters krav til lysforhold og lydisolering tilfredsstilles. -Det skal prioriteres god plass for sykkelparkering og oppbevaring, minimum 6 m² pr. boenhet i tillegg til innvendig bod.

Infrastruktur (atkomster m.m.)

j. Adkomst til parkering i kjelleretasje skal skje via parkeringstunnellens innkjøring. Adkomst til parkering i 2. kjelleretasje kan skje fra Fr. Langesgate. Det tillates varelevering fra Grønnegata til butikker og kontorer i 1. og 2. etasje.

k. I tillegg til viste hovedinnganger skal hver forretningsenhet med fasade mot gate ha direkte inngang fra fortau.

l. Det skal settes av plass til kildesortering av avfall med adkomst godkjent av anleggssjefen.

Krav til utforming og opparbeidelse

m. Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelsen, formålsgrenser, byggegrenser og maks. gesimshøyde som er angitt på plankartet. To øverste etasjer lengst nord i Grønnegata og lengst øst i Fr. Langesgt. trekkes tilbake 2 meter fra gate.

n. Cotehøyder som er vist på plankartet gjelder ikke heissjakter, tekniske rom og trapperom. Eventuelle oppbygg av heisjakter, tekniske rom og trapperom skal inngå i utformingskonseptet for bygget.

o. Det skal etterstrebes en klar todeling av kvartalet med mindre utnyttelse i sør og tyngre utnyttelse i nord. Dette skal uttrykkes både i volumoppbygning og materialbruk. Ambisjonsnivået på utforming og materialbruk skal gjenspeile områdets sentrale beliggenhet i Tromsø sentrum. Bygningsmassen må forholde seg til at det skal være best mulig forhold med hensyn til sol og vind på lekearealet i kvartalet.

p. All ny bebyggelse skal i hovedsak ha flatt tak.

q. Høyblokken midt i kvartalet skal utformes som en enhet som er tilbaketrukket fra gatene og som i materialer, form og uttrykk skiller seg ut fra den øvrige bebyggelse i kvartalet. Blokken skal ha en glatt og lett fasade mot sør. Det tillates balkonger i et 2 meter sjikt mot sør innenfor angitt byggegrense. Blokken skal være slank i uttrykket. Tilbaketrekking av deler av blokkens fasade mot øst og vest markere en deling av blokken som også bør komme til uttrykk i materialbruken.

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 982 - SVARTDALSVEIEN 24 - 9259 TROMSØ - TLF. 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 44
BANKGIRO 9734.05.40649

r. Deler av taket på høyblokken kan benyttes til opphold. Arealet skal sikres på forsvarlig.

s. Øverste etasje (4. etasje) på hjørnet av Vestregata og Håkon den gamles gate skal ha en grunnflate på maksimum 50% av grunnflaten på plan 1-3 (over Vestregata). Etasjen skal i utforming og materialbruk fremstå som en lett toppetasje.

t. Fasadematerialer og fasadeutforming skal brukes så det oppnås best mulig refleksjon av sollys ned i byrommet og i felles utearealer.

u. Bebyggelsen mot gårdsrommet/lekearealet skal ha en røff karakter med materialer som tåler barns lek i området.

v. Publikumsinnganger skal markeres i fasaden og det skal etableres utstillingsvinduer i 1. etasje over gate mot Grønnegata, Fr, Langesgt. og Håkon den gamles gt. Vindusarealet skal utgjøre minimum 70% av fasade i 1. etg. mot de nevnte gatene, hvor det er full etasjehøyde.

IV

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

FELLESBESTEMMELSER:

a) Det skal settes av plass for parkering i henhold til Tromsø Kommunes vedtekter.

b) Opparbeidelsesavtale for utvendige anlegg, mellom Tromsø Kommune og grunneierne, skal være godkjent før byggetillatelse kan gis. Til grunn for opparbeidelsesavtalen skal foreligge en godkjent plan for utvendige anlegg.

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

Tromsø, den 20. februar 2000/sek
Revidert 15.07.2000/sek
Revidert 03.08.00/HSK

JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 932 - STRANDGATA 29 - 9259 TROMSØ - TLF. 77 66 72 50 - FAX 77 68 07 43
BANKGIRO 9739.05.10649

Tromsø kommune
Byutvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 1843 *DETALJREGULERING VESTRE GATE 20-22*

Dato:..... 01.09.2015
Dato for siste revisjon: 29.06.2017
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 21.06.2017

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 (PBL § 12-5 nr. 1)

1.1 Bolig/forretning/Kontor - BKB1-2 (sosikode 1802)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg – offentlig (o_SV) (sosikode 2010)

2.2 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-3) (sosikode 2011)

2.3 Fortau – offentlig (o_SF1-4) (sosikode 2012)

2.4 Gatetun – offentlig (o_SGT1-2) (sosikode 2014)

2.5 Gang-/sykkelveg – offentlig (o_SGS) (sosikode 2015)

2.6 Annen veggrunn – grøntstruktur (o_SVG) (sosikode 2019)

3. GRØNTSTRUKTUR

3.1 Friområde – offentlig (o_GF1-2) (sosikode 3040)

3.2 Park – offentlig (o_GP) (sosikode 3050)

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

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:

1. HENSYNSSONER/BESTEMMELSESOMRÅDE

1.1 Hensynssone c) 540 – bevaring av grøntstruktur

1.2 Hensynssone c) 570 – bevaring av kulturminner

1.3 Hensynssone 410 - infrastruktursone

IV

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Bolig/forretning/kontor (BKB1)

a) Området er avsatt til bolig, forretning og kontor.

b) Det tillates inntil 40 boenheter.

c) Det tillates inntil 4400 kvm BRA

d) Det tillates ikke bolig på gateplan mot Vestre gate

e) Fasade i gateplan mot Vestre gate skal ha minimum 70% vindusareal.

f) Maksimal byggehøyde for bebyggelse er fastsatt og angitt på plankartet.

g) Bebyggelsen skal trappes ned mot Parkgata, maksimal gesimshøyde mot gaten er k+34,1meter.

h) Bebyggelsen skal trappes ned mot Vestre gate med høyder tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet, maksimal gesimshøyde mot gaten er k+27,7meter.

i) For å ivareta siktlinje mellom Kongsbakken skole og Domkirken, er maksimal gesimshøyde satt til k+30,9 meter på nordsiden av linjetema regulert høyde.

j) Det tillates ikke tekniske installasjoner inntrukket fra gesimskant over angitt byggehøyde. Tekniske installasjoner skal tilpasses i regulert høyde.

k) Boliger skal etableres med en stille side (Lden < 55db). Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal avbøtende fasadetiltak ivareta at minimum et soverom har luftemulighet med støynivåer tilsvarende stille side (Lden < 55db).

l) Balkonger og verandaer skal plasseres mot stille side. Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal uteplassen skjermes slik at det oppnås støynivå lavere enn Lden < 55db).

m) Felles uteareal og lekeplasser skal ha vegtrafikkstøy lavere enn Lden 55db. Der det ikke er mulig skal det etableres minimum en installasjon/konstruksjon innenfor lekeområdet med støynivå tilsvarende stille side (Lden < 55db)

n) Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

o) Det tillates gangatkomst via o_SGT1, o_GF1 og o_SF1
p) Det skal avsettes to overdekkete sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor byggeområdet eller i parkeringskjeller under bebyggelsen.
q) Det skal avsettes sykkelparkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm for forretning- og kontorvirksomhet innenfor byggeområdet.
r) Det tillates parkeringskjeller under bebyggelsens plan.
s) Det tillates inntil 40 parkeringsplasser for bil innenfor byggeområdet, det skal være ladningspunkter for EL-biler tilgjengelig i tilknytning til parkeringsplassene.
t) Det tillates bilatkomst fra Vestregata over o_SF1
u) Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor bebyggelsen i byggeområdet.
v) Det skal etablerers søppelsug som avfallsløsning for bebyggelsen.

1.2 Bolig/forretning/kontor (BKB2)

a) Området er avsatt til bolig, forretning og kontor.
b) Det tillates ikke bolig på gateplan Vestre gate
c) Det tillates inntil 1850 kvm BRA innenfor byggeområdet.
d) Maksimal byggehøyde vil følge av bestemmelser innenfor hensynssone H570-1 og godkjennes av vernemyndighetene.
e) Eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdet er avsatt til bevaring og omfattes av hensynssone 570-1.
f) Det tillates bilatkomst fra Vestregata over o_SF2

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg – offentlig (o_SV)

a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal- vegareal med fortau.

2.2 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-3)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer - kjøreveg

2.3 Fortau – offentlig (o_SF1-4)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer – fortau

2.4 Gatetun – offentlig (o_SGT1)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer – gatetun
b) Det tillates biladkomst for tilstøtende naboer i syd innenfor gatetunet
c) Området skal sikres som offentlig gjennomgangsområde for gående.
d) Det skal opparbeides nærlekeplass i tråd med utomhusplan datert 03.06.2016
e) Det tillates opparbeiding av inngangsløsninger til BKB1.
f) Det tillates etablering av uteservering på o_SGT1 for næringsvirksomhet innenfor byggeområde BKB1.

2.5 Gatetun – offentlig (o_SGT2)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer – gatetun
b) Det tillates kjøring til og fra eiendommene i Parkgata og Håkon den Gamles gate over gatetunet.

c) Det skal sikres offentlig og trafikksikker gjennomgang fra o_SGT1 til o_SGS over gatetunet.

2.5 Gang-/sykkelveg– offentlig (o_SGS)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang-/sykkelveg.

b) Det tillates biladkomst til tilgrensende eiendommer over trafikkarealet.

2.6 Annen veggrunn grøntstruktur – offentlig (o_SVG)

a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkarealer – annen veggrunn grønt

b) Det tillates oppføring av nødvendig støttemur, belysning og andre trafikale tilpasninger innenfor trafikkarealet.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde – offentlig (o_GF1)

a) Området er avsatt til offentlig friområde

b) Deler av friområdet omfattes av hensynssone H540-1.

c) Det tillates ny trafo eller nettstasjon innenfor friområdet.

d) Det tillates gangadkomst og terrengtilpasninger til bebyggelsen i BKB1 innenfor grøntområdet.

3.2 Friområde – offentlig (o_GF2)

a) Området er avsatt til offentlig friområde

b) Det tillates nødvendige tilpasninger til trafikkarealer innenfor friområdet.

c) Det tillates støttemur mot trafikkarealer innenfor friområdet.

3.3 Park – offentlig (o_GP)

a) Området er avsatt til offentlig parkområde.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER

1.1 Hensynssone c) H_540-1 Bevaring av grøntstruktur

a) Området omfatter eksisterende almetrær innenfor hensynssonen

b) Trærne skal hensyntas og bevares ved tiltak innenfor planområdet.

1.2 Hensynssone c) H_570-1 Bevaring av kulturmiljø

a) Bebyggelsen innenfor hensynssonen er vernet på grunn av sin historikk, antikvariske og miljømessige verdi.

b) Istandsetting, vedlikehold og endringer av eksteriør skal skje etter antikvariske prinsipper.

c) Før kommune treffer avgjørelse i omsøkte tiltak innenfor hensynssonen skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

1.3 Hensynssone H_410-1 Infrastruktursone

a) Det er offentlige vann- og avløpsledninger i grunnen innenfor hensynssonen.

b) Det skal sikres tilgang til disse etter ferdigstillelse.

c) Offentlige vann- og avløpsledninger skal hensyntas ved opparbeidelse av gatetun o_GT1 samt ved tiltak i tilgrensende formålssoner.

VI

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

a) Dokumentasjonskrav:

i. 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.

ii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på oppfølging av anbefalinger fra planens vedlagte geotekniske undersøkelse datert 06.03.2015

iii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på godkjente planer for vann- og avløpsløsninger, herunder omlegging av rørbaner, brannvann og overvannshåndtering. Godkjennelsesmyndighet er Tromsø kommune, Vann og avløp.

iv. Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges utomhusplan, med utgangspunkt i planens vedlagte utomhusplan i 1:500, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, sykkel- og gjesteparkering.

v. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en Marksikringsplan som sikrer oppfølging av bestemmelsene tilknyttet hensynssone H 540-1

vi. Ved søknad om rammetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal tiltakshaver, med bakgrunn i planens vedlagte støyrapport, dokumentere støyforholdene med en støyfaglig detaljdimensjonering. Det skal angis nødvendige avbøtende tiltak for å overholde krav til utendørs og innendørs lydnivå.

vii. Det skal ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse innenfor byggeområde BKB1 være avklart og godkjent løsning for krafttilkobling. Godkjennelsesmyndighet er Troms Kraft.

b) **Regulert Høyde.** Regulert høyde gis en fleksibilitet på +/- 1 meter i horisontalplanet innenfor byggeområde BKB1.

c) **Universell utforming:** Bygninger, uterom, trafikkanlegg og adkomst til disse skal være utformet i tråd med planens vedlagte utomhusplan for universell utforming, datert 02.11.2016.

d) **Grad av utnytting:**

i. Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

ii. Bruksareal under terreng medregnes ikke i arealregnskapet for utnyttelse.

e) **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 jf. *kulturminneloven*.

f) **Støy:**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementes retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

VII

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

a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor BKB1 skal offentlig fortausareal o_SF1, rundt bebyggelsen være opparbeidet.

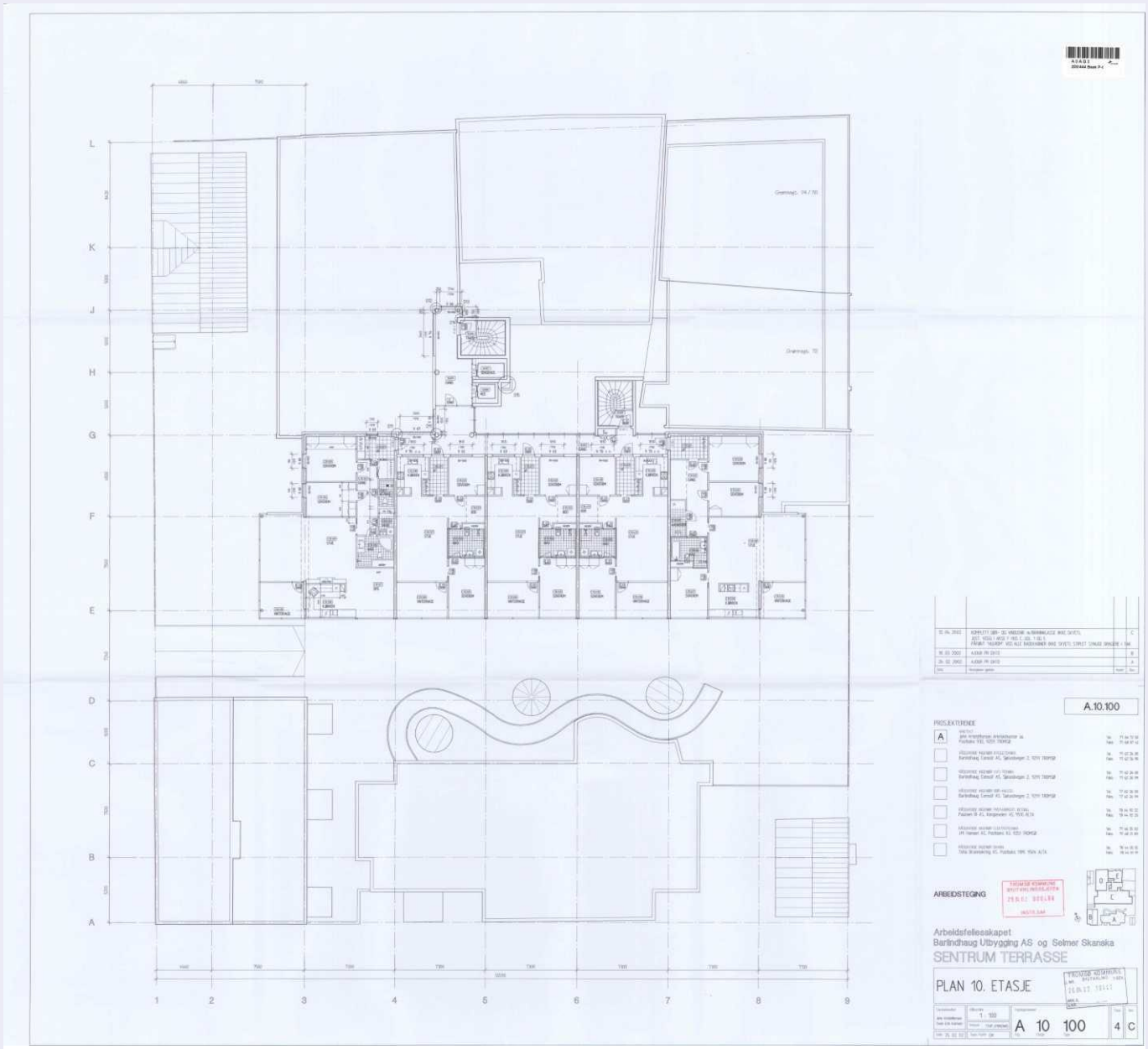
b) Før det gis igangsettingstillatelser for bygninger innenfor BKB1 skal offentlig gatetun, oSGT1, være opparbeidet.

c) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor byggeområde BKB1 skal lekeareal i Kongeparken være opparbeidet i tråd med skisse for forprosjekt Lekeareal Kongeparken, datert 01.05.2017.

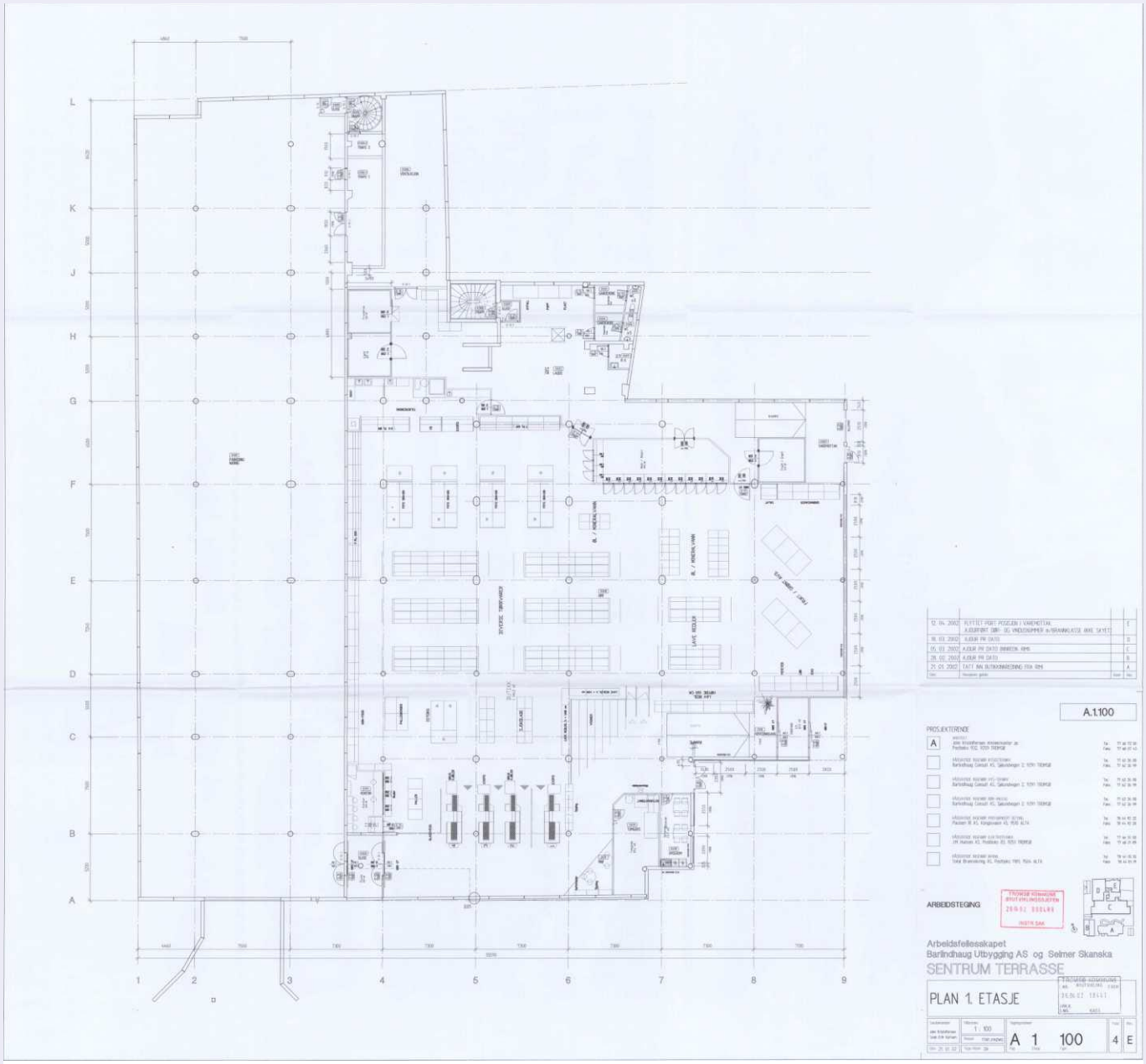
d) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKB1 skal trapp og gangvei i forbindelse med Bernt Lies gate i Kongeparken oppgraderes. Det skal legges ny belegning og etableres anlegg for tining av snø og is. Endelig utforming avtales med Tromsø kommune, Park og vei.

e) Tillatelser kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt.

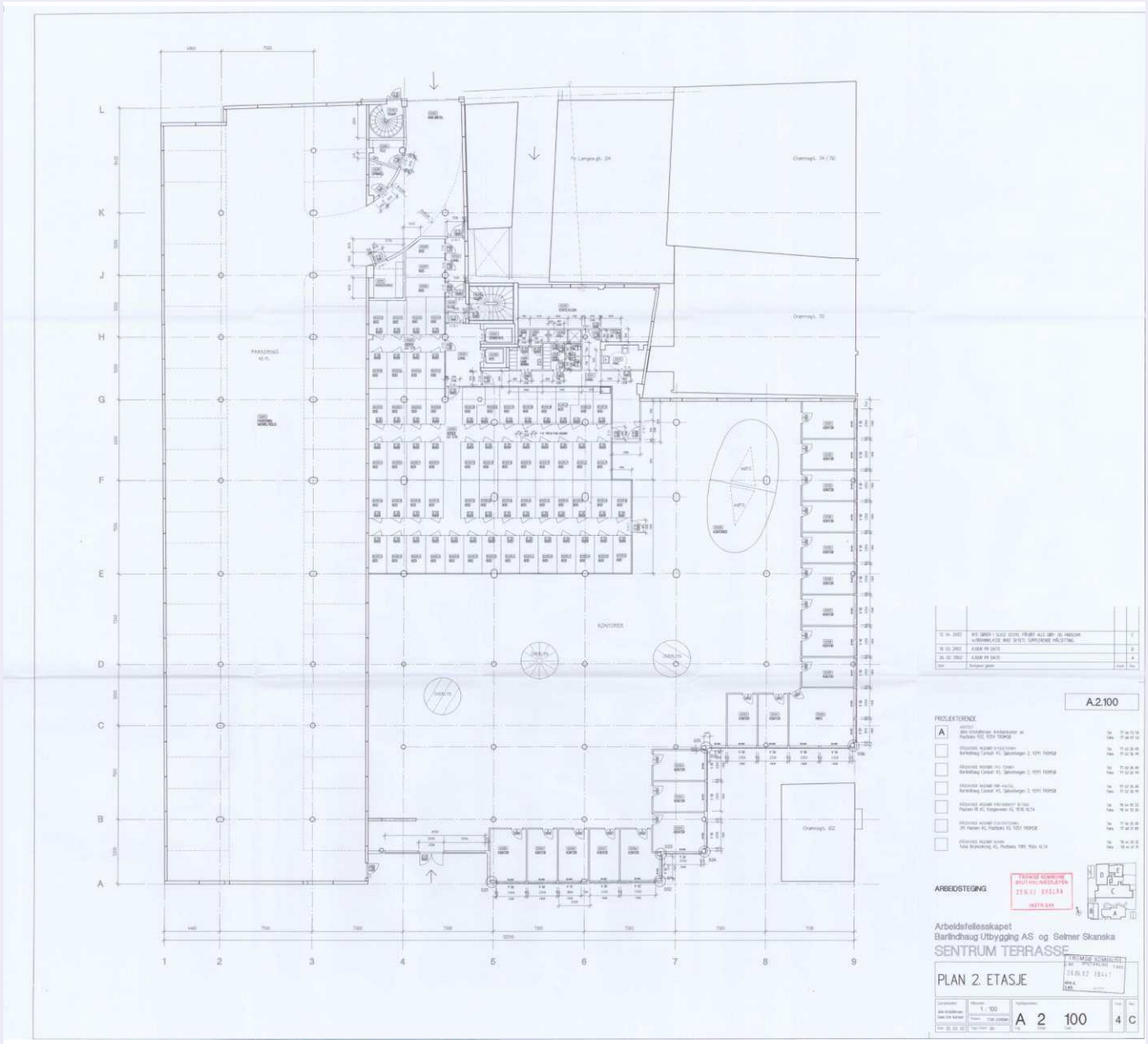
Vedlegg


A.10.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 10. ETASJE
A 10 100
4 C

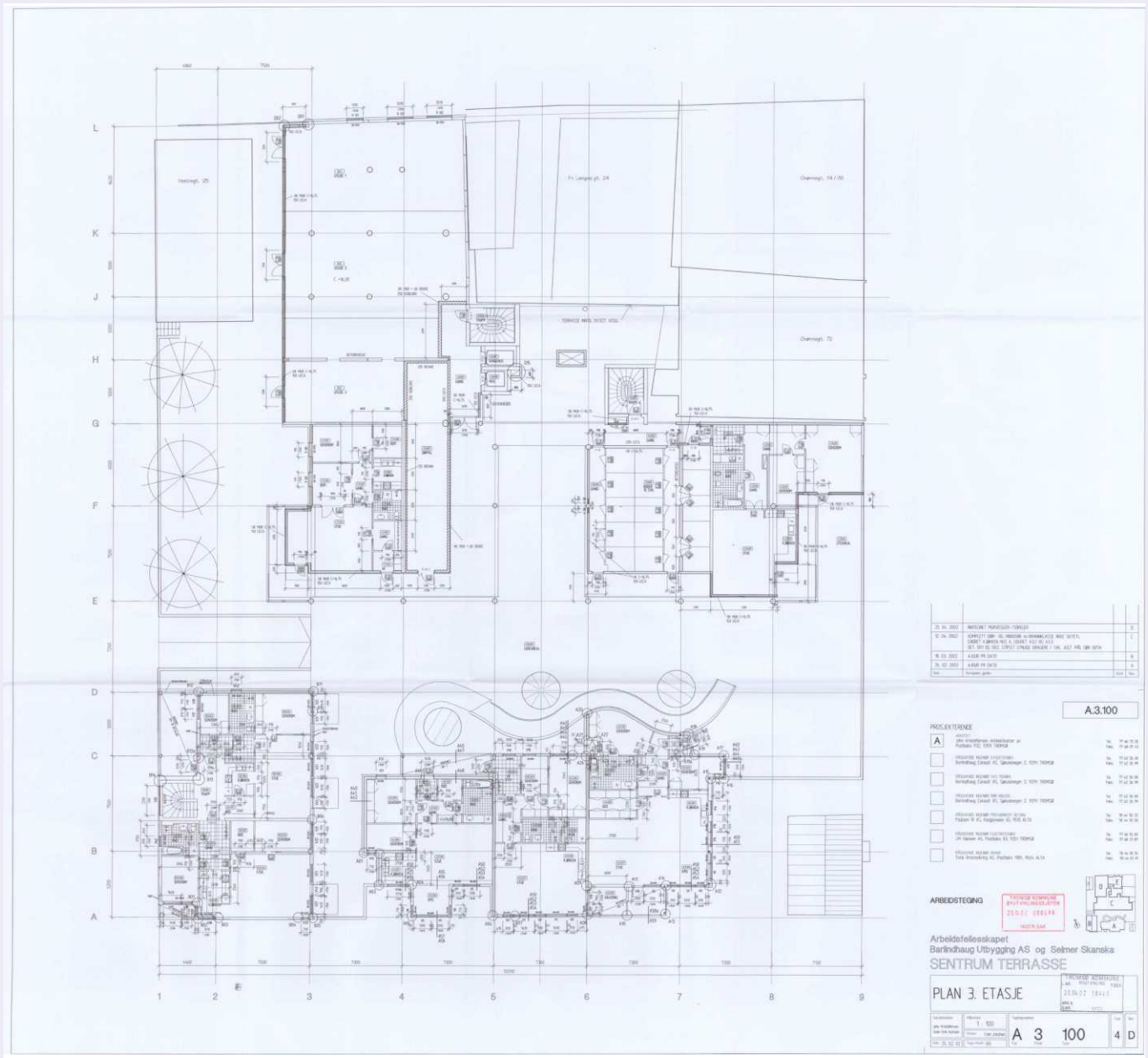
Vedlegg


A.1.100
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 1. ETASJE
1:100
A 1 100
4 E

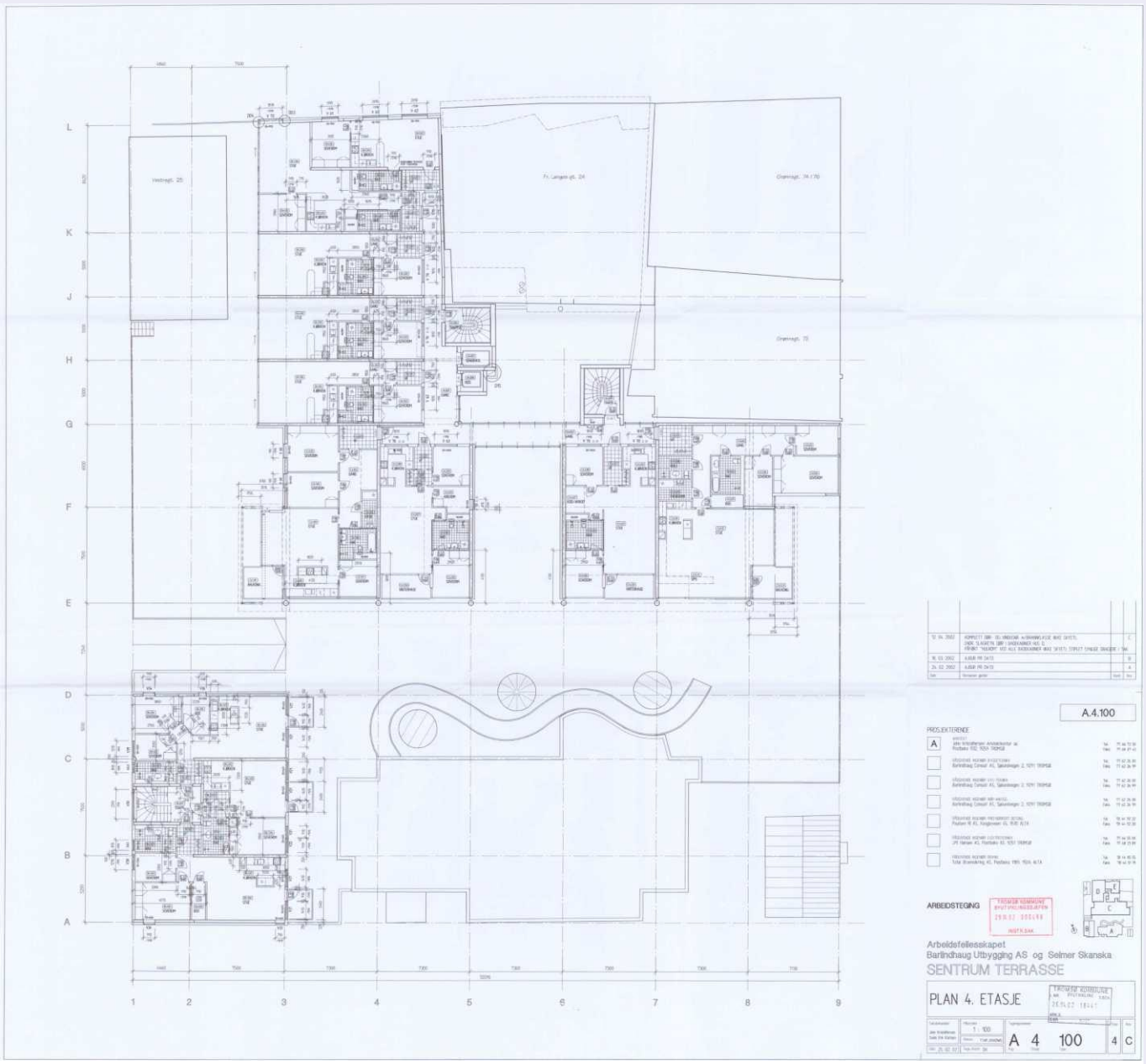
Vedlegg


A.2:100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 2. ETASJE
A 2 100
4 C

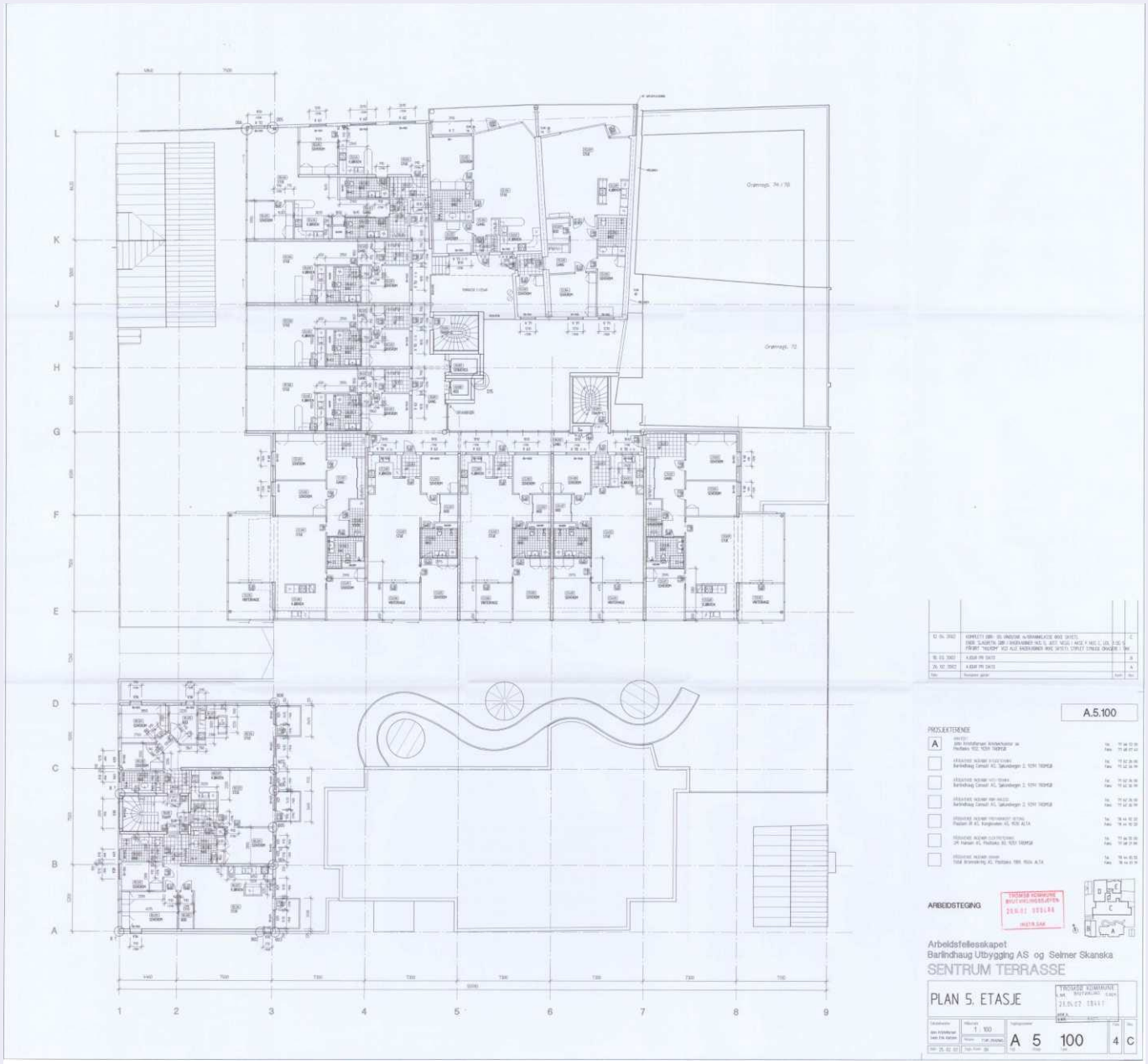
Vedlegg


A.3.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 3. ETASJE
A 3 100
4 D

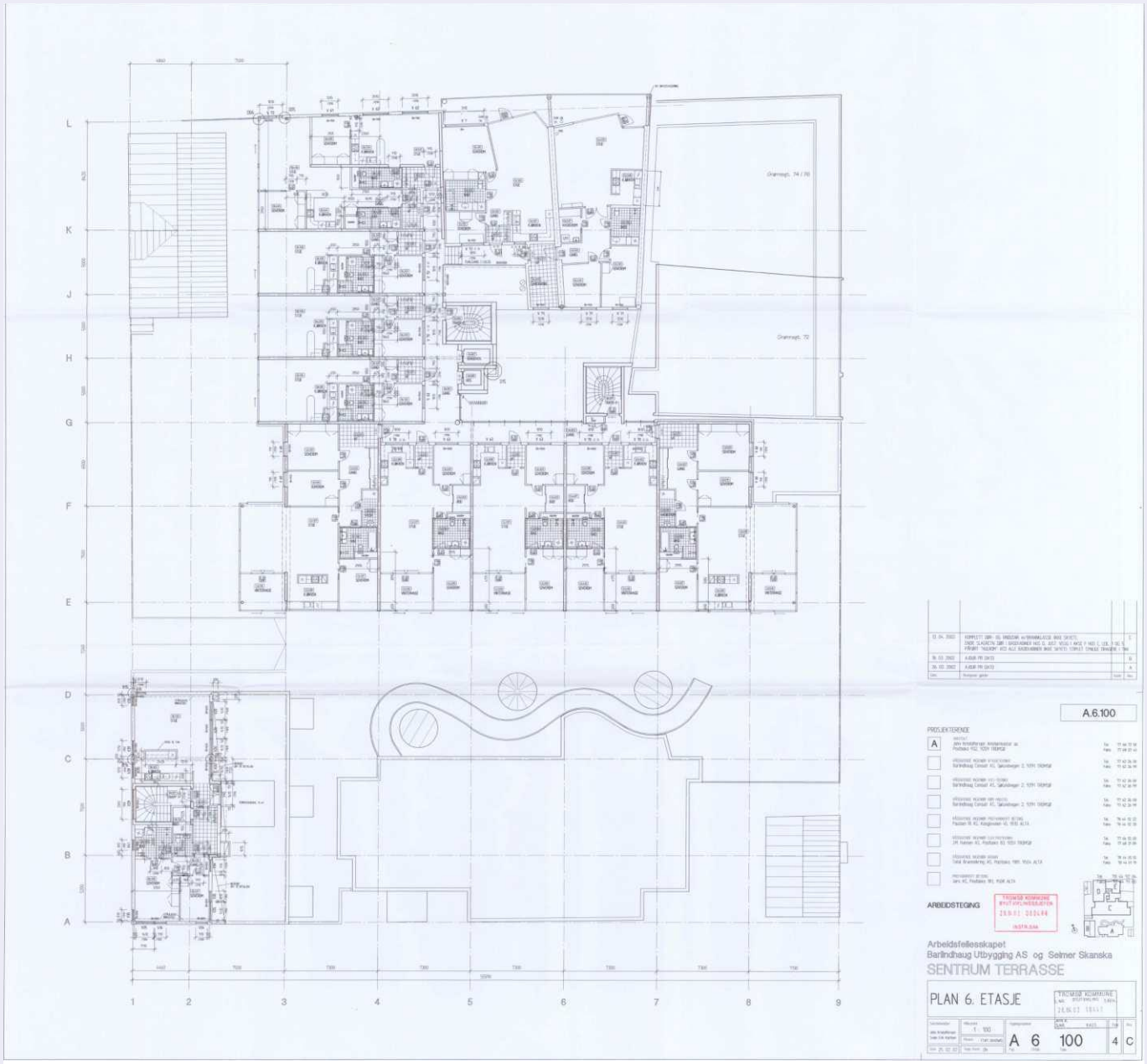
Vedlegg


A.4.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 4. ETASJE
A 4 100

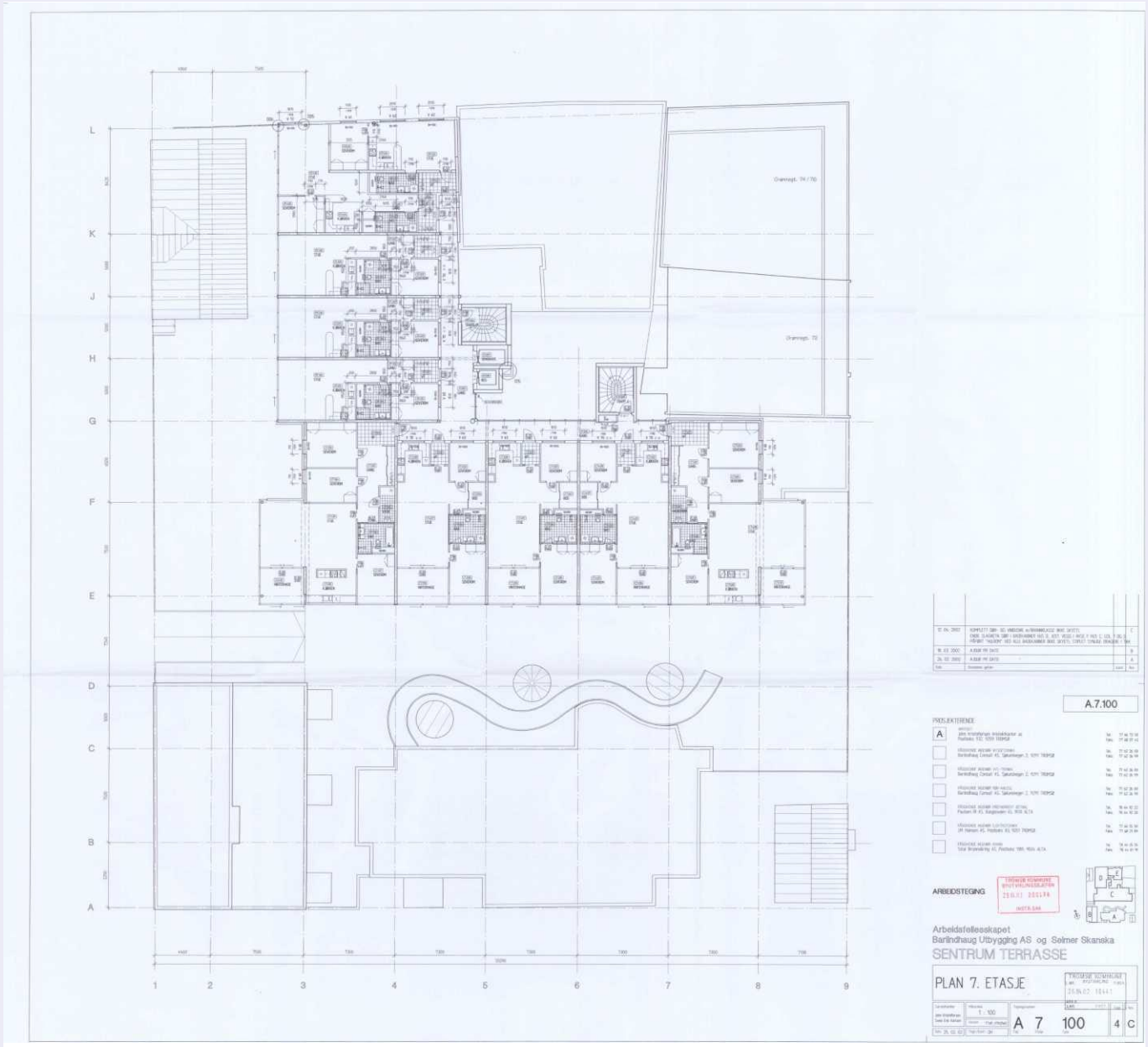
Vedlegg


A.5.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 5. ETASJE
A 5 100
4 C

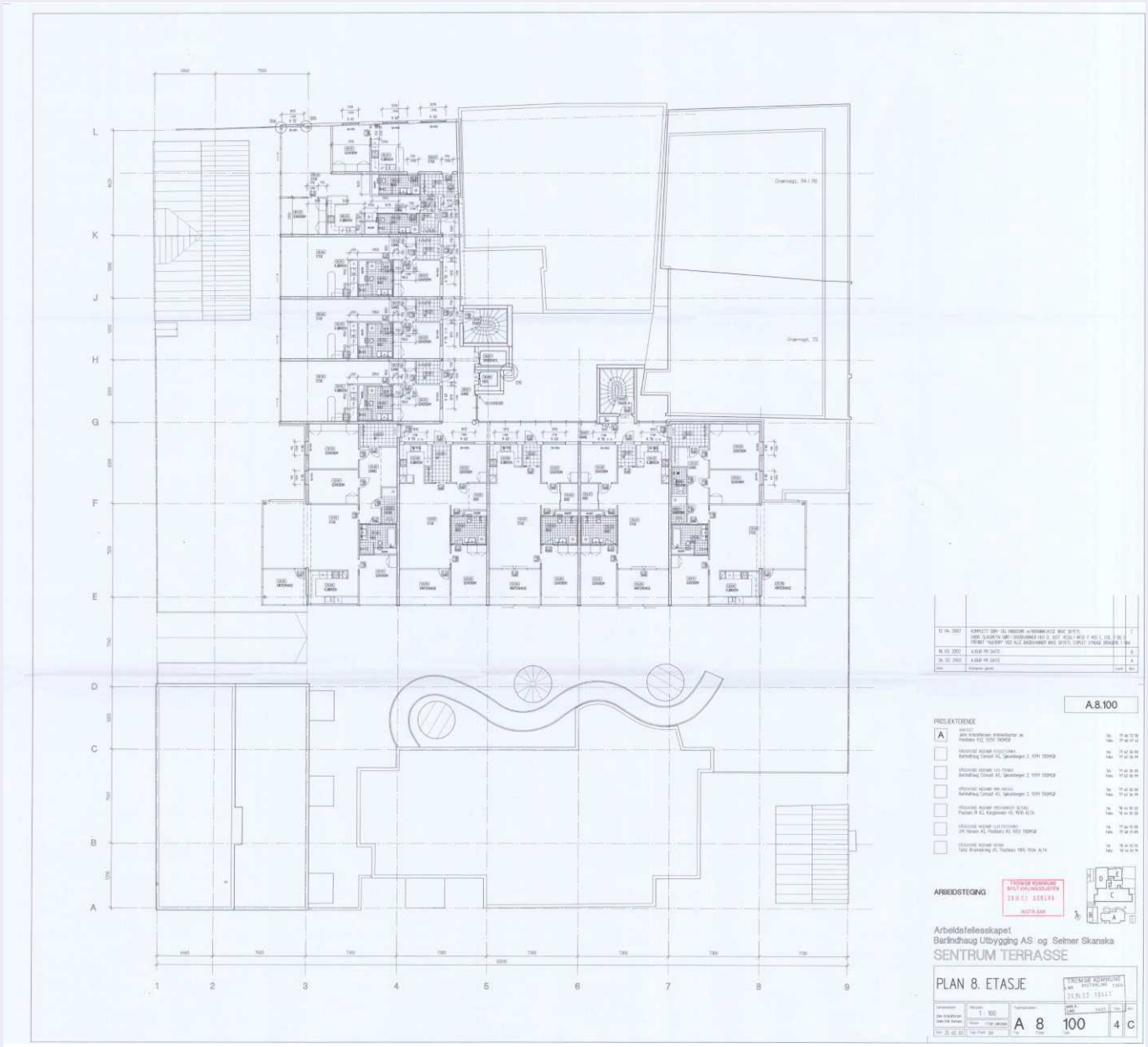
Vedlegg


A.6.100
ARBEIDSTEGING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 6. ETASJE
A 6 100 4 C

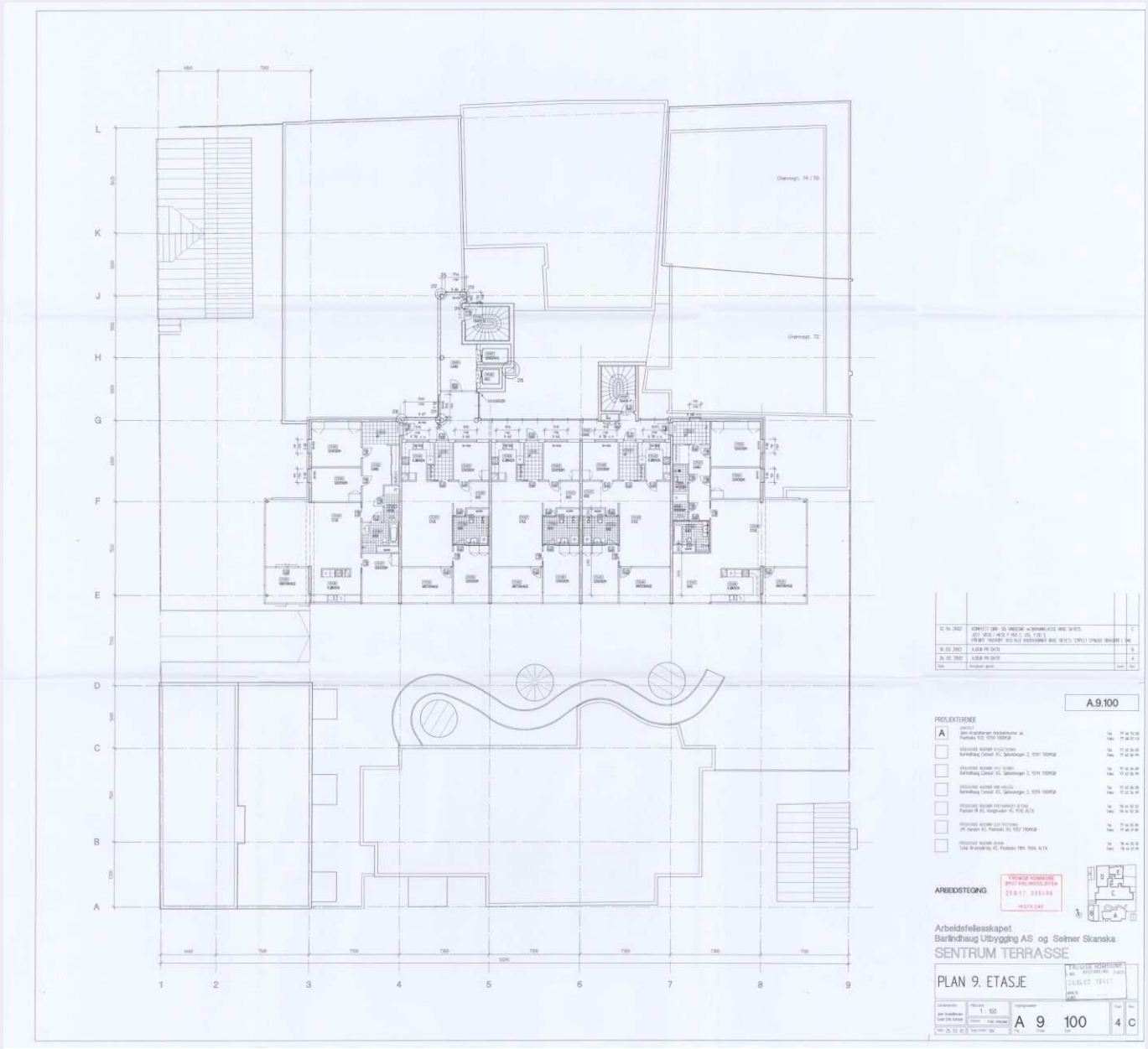
Vedlegg


A.7.100
ARBEIDSTEGING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 7. ETASJE
1 : 100
A 7 100 4 C

Vedlegg


A.8.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Barlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 8. ETASJE
A 8 100 4 C

Vedlegg


A.9.100
PROSJEKTERENDE
ARBEIDSTEGNING
Arbeidsfellesskapet
Bærlindhaug Utbygging AS og Selmer Skanska
SENTRUM TERRASSE
PLAN 9. ETASJE
A 9 100
4 C

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/444/0/47

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.05.2002	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	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
YNGVAR JULIN		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		
RS - Reseksjonering	30.09.2011	30.09.2011	11/6370	
SE - Seksjonering	06.05.2002			

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
22422677	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 22422677: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	7 695.0
Antall boenheter	73	BRA Annet	5 478.0
Antall etasjer	10	BRA Totalt	13 173.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.03.2001	19.10.2001
IG - Igangsettingstillatelse	06.04.2001	19.10.2001
TB - Tatt i bruk	03.12.2002	04.12.2002
EB - Endre bygningsdata	15.10.2021	15.10.2021
EB - Endre bygningsdata	26.06.2023	26.06.2023
EB - Endre bygningsdata	26.06.2023	26.06.2023
EB - Endre bygningsdata	09.10.2024	09.10.2024
DO - Data fra bygningsendring overført	04.03.2026	04.03.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0802	125.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	2 673.0	2 673.0	0.0
H04	11	1 069.0	0.0	1 069.0	0.0
H07	5	609.0	0.0	609.0	0.0
U02	0	0.0	2 805.0	2 805.0	0.0
H01	7	1 283.0	0.0	1 283.0	0.0
H02	12	1 068.0	0.0	1 068.0	0.0
H08	5	611.0	0.0	611.0	0.0
H06	10	935.0	0.0	935.0	0.0
H05	10	935.0	0.0	935.0	0.0
H03	13	1 185.0	0.0	1 185.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
22422677-1	T - Tilbygg	FS - Fritatt for søknadsplikt	04.03.2026

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	02.03.2026	04.03.2026

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vestregata	23		9008 TROMSØ

Kommuneplan

Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Anlegg

Gjerde

BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg

MurLoddrett

TiltakFlate

Bygningsflater

Bygning uten matrikkelinformasjon

Bolig, uthus, landbruk

Bygning, annen kjent type

Vegflate

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Valgt eiendom

KpInfrastrukturLinje

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Støysone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Sentrumsformål nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Park nåværende

Reguleringsplan

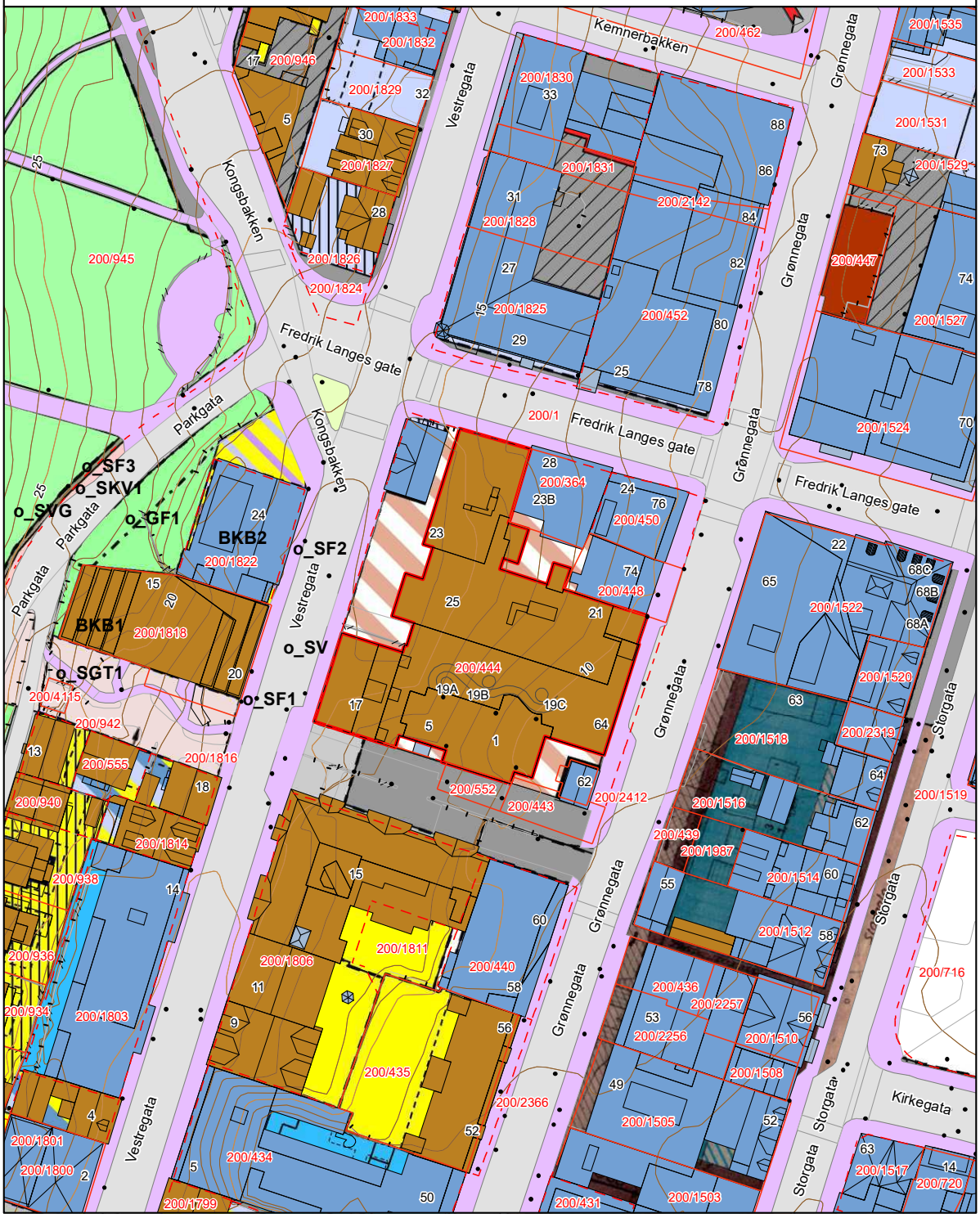
Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1480
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Regulert høyde
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Hotell med tilhørende anlegg
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

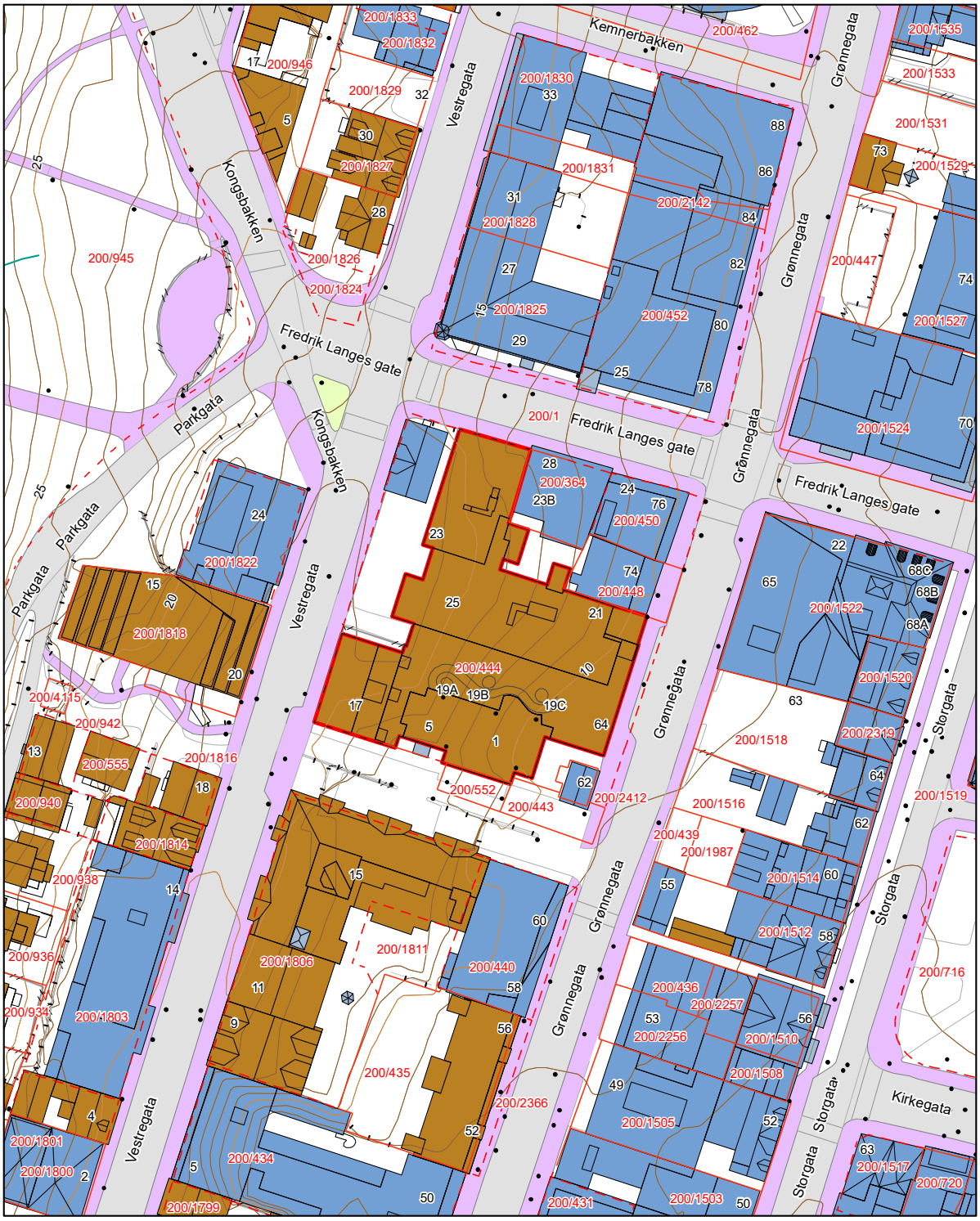
Oversiktskart

Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2999 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

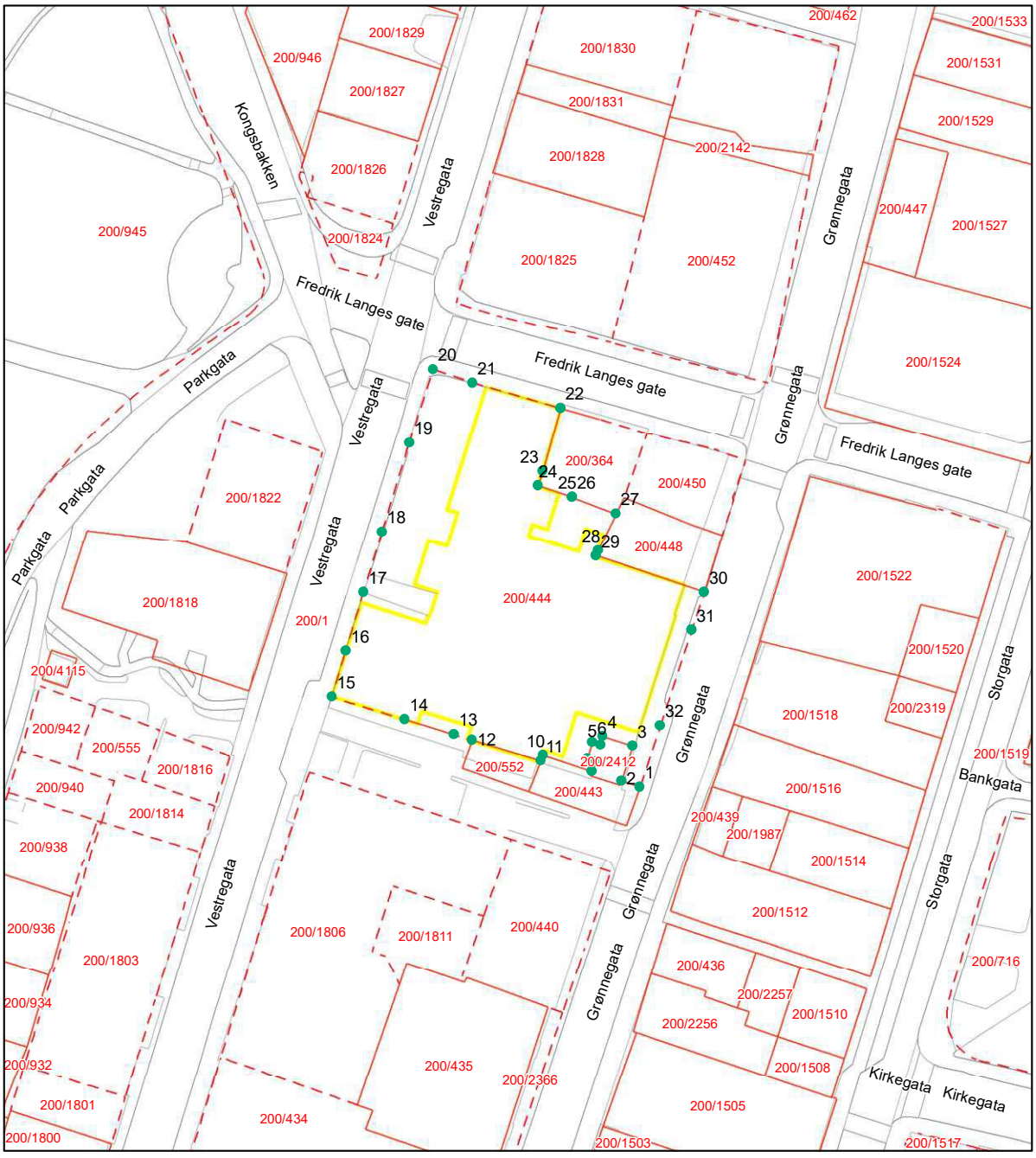
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47

Målestokk:	1:1,000	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	2999 m²	Dato:	2026-04-22

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2998.9		EUREF89 UTM Sone 33

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7731713.12	653362.86	Ikke spesifisert	3.6	Ukjent		Terrengmålt	10	0
2	7731714.24	653359.44	Ikke spesifisert	6.77	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
3	7731720.69	653361.49	Ikke spesifisert	5.74	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	7731722.43	653356.02	Ikke spesifisert	1.67	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	7731720.84	653355.52	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7731721.31	653354.03	Ikke spesifisert	3.19	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	7731718.27	653353.06	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Terrengmålt	10	0
8	7731717.8	653354.55	Ikke spesifisert	1.88	Umerket		Terrengmålt	10	0
9	7731716.01	653353.98	Ikke spesifisert	9.48	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	10	0
10	7731718.95	653344.97	Ikke spesifisert	1.12	Ukjent		Terrengmålt	10	0
11	7731717.92	653344.54	Ikke spesifisert	13.24	Ukjent		Terrengmålt	10	0
12	7731721.78	653331.87	Ikke spesifisert	3.53	Ukjent		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
13	7731722.82	653328.5	Ikke spesifisert	9.55	Ukjent		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
14	7731725.6	653319.36	Ikke spesifisert	14.06	Ukjent		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
15	7731729.71	653305.91	Ikke spesifisert	8.88	Umerket		Annet	100	0
16	7731738.2	653308.51	Ikke spesifisert	11.3	Umerket		Annet	100	0
17	7731749.01	653311.79	Ikke spesifisert	11.57	Umerket		Annet	100	0
18	7731760.07	653315.19	Ikke spesifisert	17.24	Umerket		Annet	100	0
19	7731776.55	653320.26	Ikke spesifisert	14.17	Umerket		Annet	100	0
20	7731790.03	653324.62	Ikke spesifisert	7.71	Umerket		Annet	100	0
21	7731787.56	653331.92	Ikke spesifisert	16.88	Umerket		Annet	100	0
22	7731782.94	653348.16	Ikke spesifisert	12.06	Ukjent		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.4.2026

23	7731771.34	653344.85	Ikke spesifisert	2.8	Umerket	Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
24	7731768.66	653344.05	Ikke spesifisert	6.67	Umerket	Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
25	7731766.58	653350.39	Ikke spesifisert	0.1	Ukjent	Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
26	7731766.49	653350.34	Ikke spesifisert	8.62	Ukjent	Terrengmålt	10	0
27	7731763.46	653358.41	Ikke spesifisert	7.48	Ukjent	Terrengmålt	10	0
28	7731756.72	653355.16	Ikke spesifisert	1.01	Ukjent	Terrengmålt	10	0
29	7731755.81	653354.73	Ikke spesifisert	21.1	Ukjent	Terrengmålt	10	0
30	7731749.05	653374.72	Ikke spesifisert	7.33	Ukjent	Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
31	7731742.09	653372.42	Ikke spesifisert	18.59	Umerket	Annet	100	0
32	7731724.43	653366.6	Ikke spesifisert	11.91	Umerket	Annet	100	0

Grunnkart

Adresse: Vestregata 23, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/444/0/47

Målestokk: 1:500
Areal: 2999 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-22

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260112 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Vestregata 23, 9008 Tromsø
Gnr. 200, Bnr. 444, Snr. 47, Tromsø kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no