

Velkommen til

Fogd Drejers gate 14, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fogd Drejers gate 14
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 451,-

BRA/BRA-i	42 / 39 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1913
Etasje	2

Energimerke 

Eiendomsmegler1 Strandtorget v/Thea Mietinen Røslie presenterer Fogd Drejers gate 14 - en innbydene og pen 2-roms selveierleilighet med svært gode utsiktsforhold og sentral plassering!

Leiligheten har en effektiv planløsning og består av romslig entré, stort soverom med god plass til oppbevaring, flislagt bad og delvis åpen stue/kjøkken løsning. Fra sofakroken og sameiets takterrasse kan du nyte formidabel utsikt mot Tromsdalen. I tillegg til gode oppbevaringsmuligheter i leiligheten, disponerer boligen to boder på til sammen 7 m². Sameiet har felles parkeringsplass på sameiets tomt. Felleskostnadene er lave og inkluderer blant annet internett, TV og kommunale avgifter. Alle møbler som er i leiligheten kan kjøpes utenom salget.

Her bor du sentrumsnært, men likevel tilbaketrukket i en rolig sidegate i Tromsø sentrum nord. Alle sentrums fasiliteter er i gangavstand fra boligen, og det er kort vei til busstopp som tar deg enkelt til UNN/UiT og ellers dit du måtte ønske i Tromsø by.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fogd Drejers gate 14, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 313, Snr. 4, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 075 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 60 416,- pr. år 2025

Det er 4 terminer i året. Kommunen skriver ut felles avgifter til sameiet som fordeles til den enkelte seksjonseier i felleskostnadene. Fordelingen gjøres etter sameiebrøk. 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 2 451,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felles forsikring på huset, strøm til fellesområder, TV og internett, kommunale avgifter og andre løpende fellesutgifter som reparasjoner/vedlikehold (såfremt det er nok midler til det).

Beløpet er opplyst av selger, 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.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken som nevnt i punkt 2 i sameiets vedtekter. Dette med unntak av utgifter til tv/internett som fordeles likt mellom seksjonene.

Sameiet Fogd Drejers gate 14
Sameiet Fogd Drejers gate 14 består av 6 seksjoner. Sameiet er ikke konstituert med forretningsfører, men de har ett styre, regnskap, vedtekter og husordensregler. Styreleder er Stine Bergan, kontaktinformasjon: stine.bergan@gmail.com. Det er felles trappeoppgang som skal vaskes etter oppsatte lister. Enhver seksjonseier er pliktig å stille på dugnad. Sameiet kan kreve økonomisk kompensasjon fra seksjonseieren som ikke stiller på dugnad. Det følger av vedtektene at dyrehold ikke er tillatt. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr 5 388,24. I følge regnskapet skyldes negativt resultat reparasjonen av snøfangeren på taket og montering av el-bil lader.

Selger informerer at sameiet planlegger en kartlegging av nødvendig vedlikehold av huset. Dersom kartleggingen viser behov for vedlikehold som ikke vil dekkes av oppsparte midler eller nåværende satser på felleskostnader, kan dette føre til en økning av fellesutgiftene.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i sameiets informasjon om sameiet 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: 39 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 42 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
1
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
2

Parkering
I henhold til sameiets vedtekter er det tilgjengelig 3 til 5 parkeringsplasser, avhengig av årstid. Sameiet består av seks seksjoner, noe

som medfører at det er færre parkeringsplasser enn seksjoner.

Det følger av husordensreglene av seksjonseiere som selv bor på eiendommen har fortrinnsrett på parkeringsplass. Dersom det er flere seksjonseiere med bil som bor på eiendommen enn det er tilgjengelige parkeringsplasser skal parkeringsplassene rulleres på i henhold til beslutning fra styret.

Det presiseres at to av parkeringsplassene som omtales i vedtektene, er plassert på kommunal grunn. Det foreligger ingen skriftlig avtale med Tromsø kommune om bruken av disse plassene, og kommunen kan kreve bruken opphevet. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til dette forholdet. Det anbefales at styret i sameiet tar initiativ til å inngå en formell, skriftlig avtale med Tromsø kommune for å sikre fremtidig bruk av de aktuelle parkeringsplassene.

Lading av el-bil/hybrid:
Sameiet har en felles EL-bil lader.

Sameiebrøk
40/259

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 313, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 349 m². Skrå tomt med asfaltert utearealer. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Byggeår
1913 ifølge kommunen for bygningen, seksjonen ble opprettet i 2006 i følge kommunen.
Sportsboden har byggeår 2006 i følge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 39 m²: Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue
BRA-e 3 m²: Bod

Sportsbod
BRA-e 4 m²: Sportsbod

BRA-e er utvendig sportsbod i eget bygg og innvendig bod i samme etasje som leiligheten som er tildelt denne seksjonen i seksjoneringsbegjæringen.

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 byggningstegninger og dagens bruk stemmer overens med disse.

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

Moderniseringer:
2024
- Montering av ny snøfanger etter skade. (Sameiet)
- Ny koblingen på avløpsrøret under kjøkkenvasken.
- Montering av el-bil lader. (Sameiet)
2023
- Ny baderomsvifte og ringeklokke.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Glassplate på bakvegg og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Våtrommet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til resten av rommet. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren.

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett og belegg. Veggene har malte gipsplater. Himlingene har malte gipsplater. Leiligheten har malte glatte dører.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Mindre avvik: Gulvoverflate har stedvis mindre slitasjer.

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

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Ctc fra 2005 plassert i boden.

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

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

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere vindu er utvendig værslitt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG2 – Innvendig:
- Overflater gulv, bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mansjett/tetsjiktet er ikke synlig under klemring i sluk.
- Sanitærutstyr og innredning, bad: Klosett henger seg opp ved nedskylling.
- Overflater og innredning, kjøkken: Hakk/sår på skapdør. Fuktsvell i skjøt under benkeplate.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Plastrørene er markert med tusj, noe som forkorter levetiden på rørene.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg: 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.

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:
1.pkt: Etter utleie vinteren 2024/2025 har det kommet svertesopp enkelte steder på badet, trolig fordi viften på badet ikke har blitt brukt i forbindelse med dusjing. Svertesoppen har blitt vasket bort. Har ikke hatt problemer med dette tidligere eller i etterkant. Det er også noe slitasje på fugene. Skaden er utbedret. Svertesoppen har blitt vasket bort. Det er ikke gjort tiltak utover dette. Arbeidet ble gjort i 2025.

4.pkt: Deler av snøfangeren på taket mot nord løsnet under uværet Hans. Ny snøfanger er montert. Skaden er utbedret. Montering av ny snøfanger. Arbeidet ble gjort av Petersen AS i 2024.

5.pkt: De store vinduene i stuen er litt harde å åpne.

10.pkt: Lekkasje i avløpsrøret under vasken på kjøkkenet sommeren 2024. Skaden er utbedret. Koblingen mellom rørene ble byttet ut. Tidligere kobling var for liten og ble byttet ut med en som passet. Arbeidet ble gjort av VVS Team Sentral AS 2024.

11.pkt: Som nevnt over ble koblingen på avløpsrøret under kjøkkenvasken byttet ut. Arbeidet ble gjort av VVS Team Sentral AS i 2024.

13.pkt: Ny baderomsvifte ble montert i 2023. Arbeidet ble gjort av Nord-Norsk Elektro AS i 2023.

20.pkt: Boligen ble ombygd, rehabilitert, tilbygd og seksjonert i 2005-2006. Seksjoneringen er godkjent av kommunen.

28.pkt: Sameiet planlegger å kartlegge nødvendig vedlikehold av huset. Hvis kartleggingen viser at det er behov for vedlikehold som ikke vil dekkes av oppsparte midler/nåværende fellesutgifter, kan dette føre til økte fellesutgifter.

29.pkt: Uteboden er noe fuktig. Vi har derfor ikke oppbevart tekstiler i boden, men har lagret utstyr som sykler, ski, vinterdekk osv.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1994, 2004 og 2014.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med brann og lydklasse.

Sportsbod:
Boden har enkel standard og fremstår som normal vedlikeholdt. Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med folie eller lignende. Innlagt strøm i bod med stikkontakt og lyslampe i himlingen. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Andre tomteforhold:
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger 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 sentrum nord med nydelig utsikt over Tromsøysundet, Tromsdalen, Fjellheisen/Fløya. Nærområdet består av alle servicetilbudene som Tromsø sentrum har å by på. Det er svært gode bussforbindelser i området og busstopp i umiddelbar nærhet. Her har du enkel adkomst til sentrum, UNN/Uit. Tromsø sentrum er ett nøkkelpunkt for kollektivtrafikk.

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

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

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Alle møbler som er i leiligheten kan kjøpes utenom salget etter avtale, som for eksempel vaskemaskin, fryser, sofa, spisebord mm

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har godkjenning av tilbygg/påbygg, fasadeendring og oppføring av uthus datert 24.01.2005. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad/vaskerom. Øvrig oppvarming med panelovner.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har felles abonnement med Telenor T-We som inkluderer tv-pakke med mulighet for å velge kanaler og streaming.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142, ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er avsatt til boligområde og fotgjengerstrøk i kommunedelplan med navn "Tromsø Sentrum" og plan ID 0225, ikrafttredelsesdato 11.06.2008.

Eiendommen er regulert i eldre reguleringsplan "Stortorget-Fagerheim-Elvegt.-bygrensen" med plan ID 0008 og ikrafttredelsesdato 24.01.1952.

Eiendommen ligger innenfor henssynsone for "Hensyn kulturmiljø" med navn H570_189 og plan ID 0142.

Det er registrert pågående regulering i nærheten av eiendommen med plan ID 1947 og navn "Detaljregulering Rektor Horsts gate 21 og 23 A". Se kommunekart.com for mer informasjon.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren i samarbeid med fylkeskommunene.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

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 645 889,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 583 556,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Nora Agnes Agnalt

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 6738
Dato: 05.05.2006
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40 / 259

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6738
Dato: 05.05.2006
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett

som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 38 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Torbjørn Hansen i MOTAKST AS den 29-04-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 12.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 05.05.2025
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Regnskap for år 2024
Bygningstegninger, datert 22.04.2005
Ferdigattest, datert 29.06.2006
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 30.04.2025
Grunnkart, datert 30.04.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

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

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

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

Kristine Henriksen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

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












ECOLINE
11:32















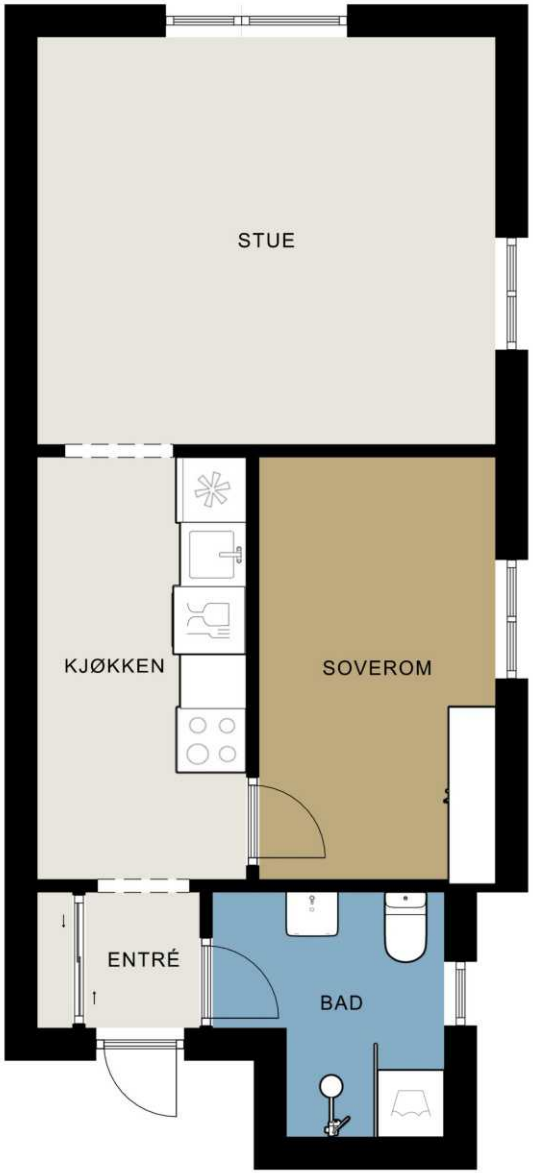



14





Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

2-roms selveierleilighet.
Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 313, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3696 **Referansenummer:** YY1904

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

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Torbjørn Hansen
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@motakst.no
958 05 864

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms selveierleilighet.

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

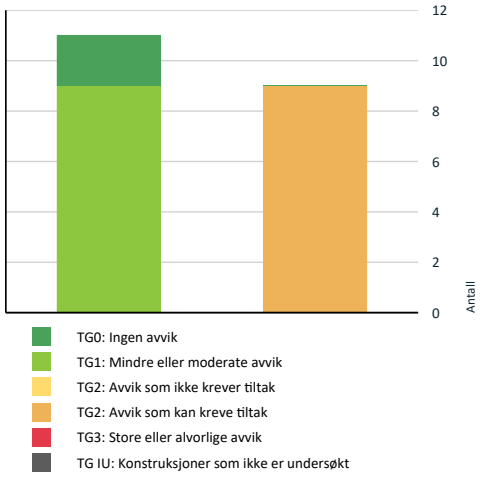
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 22.04.2005.
Boden er utvidet med ca. 1 m², en som vist på tegningen.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

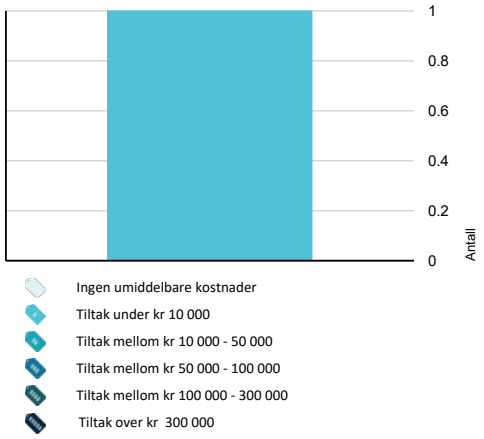
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms selveierleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS SELVEIERLEILIGHET.



Byggeår
1913

Kommentar
Boligen ble registrert tatt i bruk 01.01.1913.

Anvendelse
Leiligheten er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

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.

Tilbygg / modernisering

2024	Reparasjon	- Montering av ny snøfanger etter skade. (Sameiet) - Ny koblingen på avløpsrøret under kjøkkenvasken.
2024	Modernisering	- Montering av el-bil lader. (Sameiet)
2023	Modernisering	- Ny baderomsvifte og ringeklokke.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1994, 2004 og 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vindu er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.



TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med brann og lydklasse.

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett og belegg.
Veggene har malte gipsplater.
Himlingene har malte gipsplater.

Gulvvarme på bad/vaskerom.

Mindre avvik: Gulvoverflate har stedvis mindre slitasjer.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 7 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Temakart - radon.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til resten av rommet.

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

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Mansjett/tetsjiktet er ikke synlig under klemring i sluk.

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.





Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Klosett henger seg opp ved nedskylling.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport





Funksjonstest av avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Glassplate på bakvegg og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk/sår på skapdør.
Fuktsvell i skjøt under benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.





Fuktsøk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Plastrørene er markert med tusj, noe som forkorter levetiden på rørene.

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

Kursfortegnelse over rørene skal merkes på egen Skjema/lapp festet på innsiden av skapets deksel.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Ctc fra 2005 plassert i boden.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Samsvarserklæring gjelder for skjult anlegg for leiligheten datert 16.01.2007. Ligger i sikringsskapet.

   - Samsvarserklæring gjelder for bytte av vifte på baderom og bytte av ringeklokke. datert 24.03.2023. Ligger i boligmappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    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.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
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

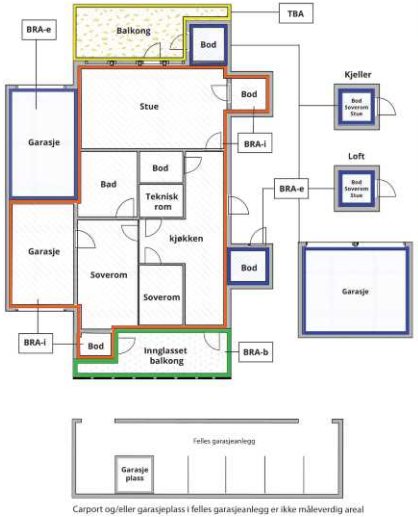
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	39	3		42	
SUM	**39**	**3**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 22.04.2005.
Boden er utvidet med ca. 1 m², en som vist på tegningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms selveierleilighet.	39	0
Sportsbod	0	4

Kommentar

2-roms selveierleilighet. Bod med utvendig adkomst via fellesareal i 2. etasje på Ca. 3,2m2 (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Torbjørn Hansen	Takstingeniør
	Petter Schive	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	313		4	349 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Fogd Drejers gate 14

Hjemmelshaver
Agnalt Nora Agnes

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for sameiet.

Eierandel
40 / 259

Forretningsfører
Intern forretningsfører

Organisasjonsnr
991588841

Felles formue
Kr. 60 000 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i sentrumsnært og har gåavstand til det meste av byens fasiliteter. Området er sentrumsnært med oppleves som rolig og gaten opplyses å være lite trafikkert. Tromsø sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, nisjebutikker og en rekke andre forretninger og turistattraksjoner. Kort avstand til skole og barnehage.

Øvrige avstander:
Tromsdalen: Ca. 1,3 km.
Jekta storsenter: Ca. 3,7 km.
Tromsø Lufthavn: Ca. 4,0 km.
UNN/UIT: Ca. 4,2 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligområde iht. reguleringsplan for "Stortorget-Fagerheim-Elvegt.-bygrensen", plan-ID 0008. Ikrafttredelse 24.01.1952.

Om tomten

Skrå tomt med asfaltert utearealer.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 349m2.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående seksjonert bolig fra 1913, bygd over 4 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong/betongstein som er utvendig pusset.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering utenfor bygget med tre oppstillingsplasser fordelt på seksjonene, samt én oppstillingsplass med elbillader som deles mellom beboerne.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Hensynssoner

Angitt hensynssone Hensyn kulturmiljø H570_189 0142.

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper.

Byggeår
2006

Kommentar
Boden ble byggegodkjent 22.04.2005. og fikk utstedt ferdigattest 16.06.2006.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Boden fremstår som normal vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med folie eller lignende.
Innlagt strøm i bod med stikkontakt og lyslampe i himlingen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	07.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	22.04.2005	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke		Nei
Rekvirent/eier	29.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.06.2006	Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/påbygg og fasadeendring på boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	16.01.2007	Samsvarserklæringer er fremvist og ligger i sikringsskapet.	Gjennomgått		Nei
Bilder	07.05.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fogd Drejers gate 14 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 313
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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

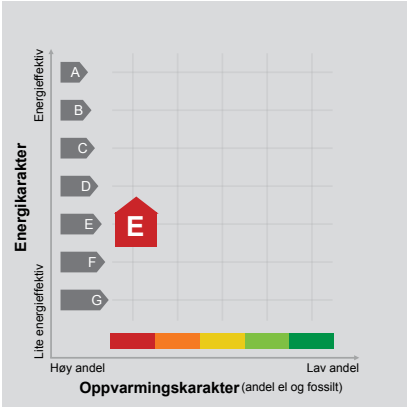
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fogd Drejers gate 14
Postnummer	9008
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190651231
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-114612
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 722 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 722 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: 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.

bankID SIGNERT 05.05.2025
Agnalt, Nora Agnes

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

Nora Agnalt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fogd Drejers Gate 14
9008 Tromsø

5501-200/313/0/4

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Etter utleie vinteren 2024/2025 har det kommet svertesopp enkelte steder på badet, trolig fordi viften på badet ikke har blitt brukt i forbindelse med dusjing. Svertesoppen har blitt vasket bort. Har ikke hatt problemer med dette tidligere eller i etterkant. Det er også noe slitasje på fugene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Svertesoppen har blitt vasket bort. Det er ikke gjort tiltak utover dette.

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**

Deler av snøfangeren på taket mot nord løsnet under uværet Hans. Ny snøfanger er montert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Petersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny snøfanger.

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

• **Ja**

De store vinduene i stuen er litt harde å åpne.

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?

• **Ja**

Lekkasje i avløpsrøret under vasken på kjøkkenet sommeren 2024.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VVS Team Sentral AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblingen mellom rørene ble byttet ut. Tidligere kobling var for liten og ble byttet ut med en som passet.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: VVS Team Sentral AS

   Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt over ble koblingen på avløpsrøret under kjøkkenvasken byttet ut.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nord-Norsk Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsvifte ble montert i 2023.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Boligen ble ombygd, rehabilitert, tilbygd og seksjonert i 2005-2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Seksjoneringen er godkjent av kommunen.

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

- **Ja**

Sameiet planlegger å kartlegge nødvendig vedlikehold av huset. Hvis kartleggingen viser at det er behov for vedlikehold som ikke vil dekkes av oppsparte midler/nåværende fellesutgifter, kan dette føre til økte fellesutgifter.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Uteboden er noe fuktig. Vi har derfor ikke oppbevart tekstiler i boden, men har lagret utstyr som sykler, ski, vinterdekk osv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Byutvikling
Tromsø kommune

H005S Geomatikk
200/313 Bsak F-fer

Kjøkkencentret AS
P.b. 523

9305 FINNSNES

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	32456/06-ANNKBJ 04/5614 HANSHA	Ann Kristin Bjerkemo Telefon: 77 79 01 15	29.06.2006

FOGD DREYERS GATE 14, 200/313 - TILBYGG/PÅBYGG OG FASADEENDRING
FERDIGATTEST
FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Consept Eiendom AS

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Tilbygg med trapperom, boder og bad til boenhetene.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 16.06.2006 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 0049/05.

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.

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 04/5614.

Med vennlig hilsen

Svein Brous
for Erik Øwre
byutviklingssjef

Ann Kristin Bjerkemo
ingeniør

Kopi til:
- Consept Eiendom AS, P.b. 522, 9305 FINNSNES

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

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 04/5614 OLEAU

Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	200	313				
	Adresse: Fogd Dreyersgt. 14				Postnr. 9008	Poststed Tromsø

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
16. JUN 06 30059

☐ Deler av tiltaket
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kjøkkencenteret AS

Dato: 08.06.2006 — Underskrift: Johnny Bårdsen

Gjentas med blokkbokstaver: JOHNNY BÅRDSEN

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
16. JUN 06 30059
ARK.K.
SAKSNR. KASS.

Vedlegg nr: G- 1

Kommunens saksnr:

Til kommune
Tromsø Kommune

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	200	313				

Adresse	Postnr.	Poststed
Fogd Dreyersgt. 14	9008	Tromsø

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Kjøkkencenteret AS	980 947 513

Adresse	Postnr	Poststed
Postboks 523	9305	Finnsnes

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
976 42000	778 40345	Johnny Bårdsen	91673002

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvar for kontroll av alle områder innen UTF/KUT eksl. rørarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 16.08.2004

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Signerte sjekklister, tegninger og beskrivelser

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
08.06.2006	Johnny Bårdsen	JOHNNY BÅRDSEN

© NBR nr 5149 Juli-2003

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING S.BEH.
16. JUN 06 30059
ARK.K.
SAKSNR. KASS.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr.: G- 2

Kommunens saksnr.:

Til kommune

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING. POSTBOKS 174
9252 TROMSØ

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	200	313				

Adresse	Postnr.	Poststed
FOGD DREYERSGT. 14	9008	TROMSØ

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
SVENDSEN RØR AS	941 661 653 MVA

Adresse	Postnr	Poststed
Postboks 356	9305	Finnsnes

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
77 85 05 90	77 85 05 91	JOHNNY SVENDSEN	911 06 386

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF.,KUT. Tiltaksklasse 2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato:

og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
I henhold til foretakets eget system.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

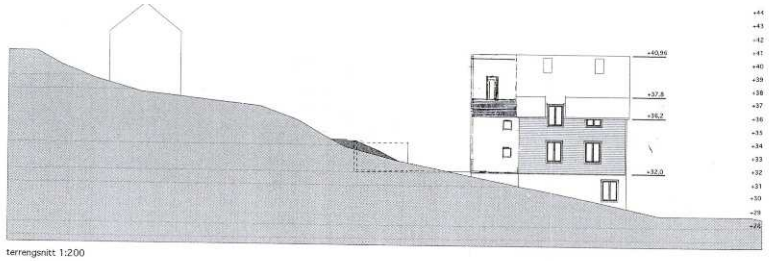
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

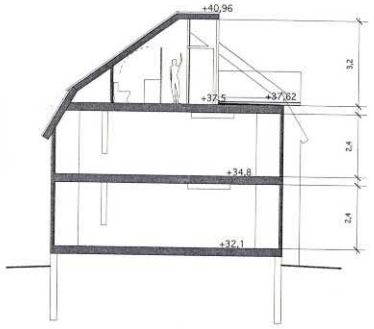
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

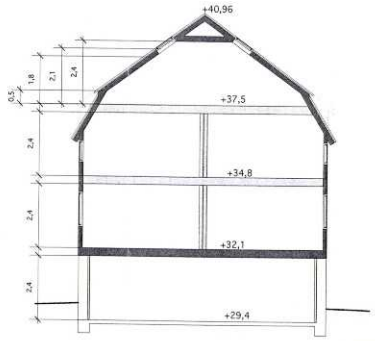
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.06.2006	Johnny Svendsen	JOHNNY SVENDSEN



terrengsnitt 1:200



snitt fra nord til syd
gjennom nytt tilbygg

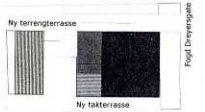


snitt fra syd til nord
gjennom eksiterende bygg

A0B3G
200/313 Bsak P-t

4 Arkitektur, tilbyggets karakter, materialebruk

Vi har forsøkt å utforme et bygg som beholder en fasadenessig symmetri på mot Fogd Dreyersgate og beholdt husets hovedform.
På baksiden har vi utformet et tilbygg som har fått en arkitektur som underordner seg hovedhuset samtidig som vi har forsøkt å hente inn ettermiddagssolen og skapt nye felles uteplasser i takterrassen og på taket av bodtilbygget.



Tilbygget er utformet m/u-panel, men vil ha den samme farge som resten av huset.
Huset vil bli malt hvitt.

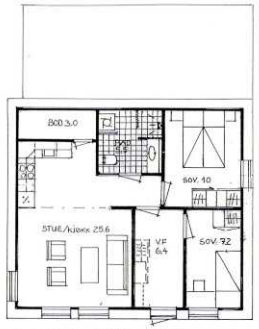
5 Estetikk.

Det gamle bygget har fått en utsmykking med historiske vindusdetaljer og en panel som er benyttet på de gamle bygningene i området, mens tilbygget vil få et enkelt panel med en moderne innramning av vinduene og en vindusplassering som prioriterer godt lysinnfall fra sørvest.
Vi er av den oppfatning av at prosjektet bør ha en utforming som er greit lesbart med en tidsmessig avklaring i forholdet mellom det gamle huset - det nye tilbygget - den nye terrengterrassen på bodbygget.
Å vise respekt for historien er å gi inkludere den i den kontinuerlig fornyelsen på en ærlig måte, dette vil forsøke å oppnå.

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
05.10.04 43498
ARK.K.
S.NR. KASS

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
24.01.05 000043
INSTR.SAK

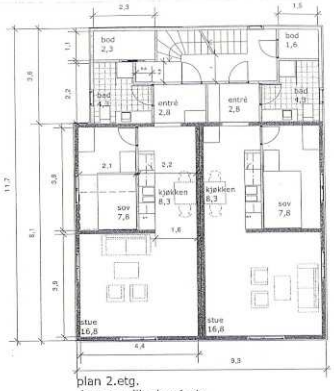
prosjekt: **fogd dreyersgate 14**
oppdragsgiver: bårdsen eiendom as
arkitekt: blå arkitektur landskap nils mjaaland arkitekt mnal
dato/ sign: 150804/220904/ nm
prosjektnivå: rammetillatelse
tegningsinnehold: terrengsnitt, snitt
mål: 1:200, 1:100
tegningsnr.: ar 02



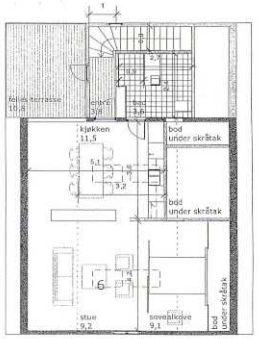
plan underetg. 61,6 bruksareal



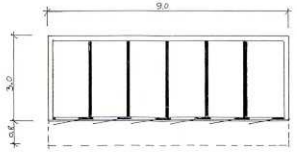
plan 1.etg., 40,7 bruksareal



plan 2.etg.
denne er lik plan 1.etg.



plan 3.etg., loft, 38,2 bruksareal
(innv.h.mer enn 1,8 m)



BODER LIGGER PÅ PLAN 1 etg. UNN I TERRENGET

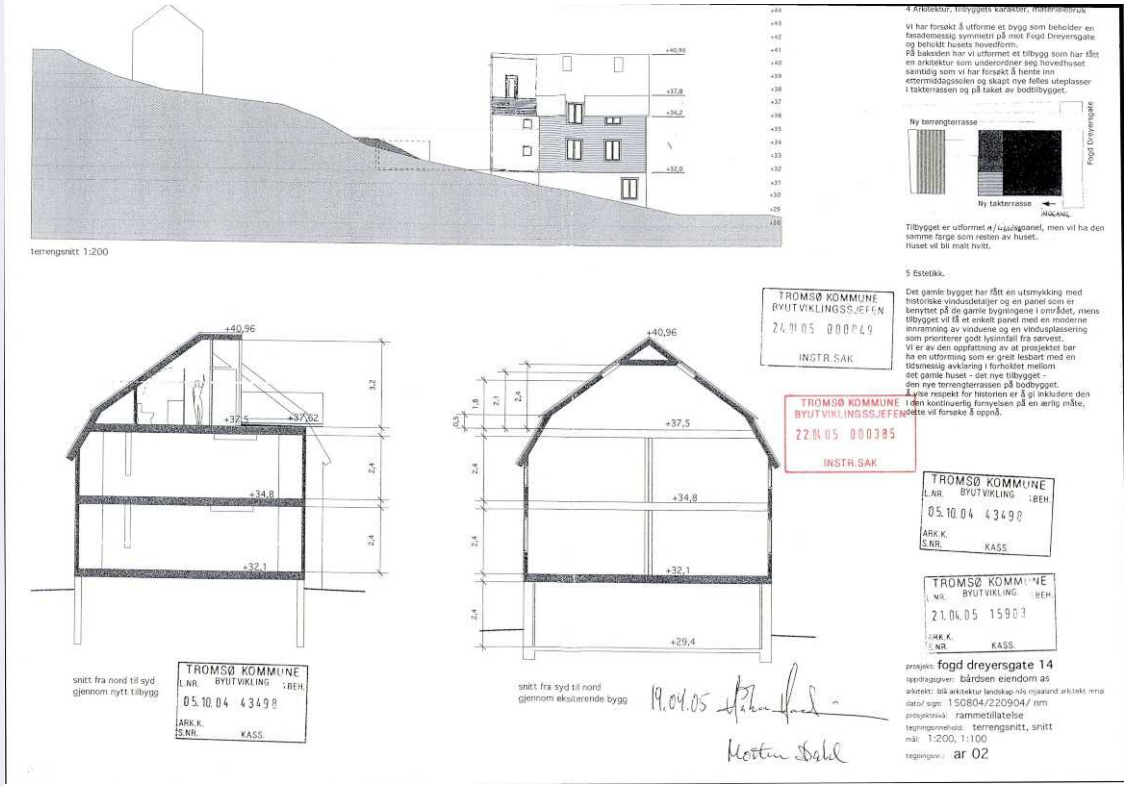
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
22.04.05 000385
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING :BEH.
21.04.05 15983
ARK.K.
S.NR. KASS

19.04.05

TILTAKSHAVER	:	CONSEPT EIENDOM A/S	DATO 15.08.04
LEVERANDØR	:	NORSKE HUS FINNMARK A/S	REV 18.04.05
ANSV. SØKER	:	KJØKKENKONTORET A/S	REV
FOGD DREYERSGATE 14. TROMSØ			MÅL 1:100
ARKITEKT: BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP v/NILS MJAALAND ARK. MNAL			


fasade sør
fasade øst
UTV. BODER INN I TERRENGET
fasade nord
fasade vest
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
22.04.05 000385
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.04.05 15903
ARK.K.
S.NR. KASS.
19.04.05
Morten Dahl
FASADER FOGD DREYERSGATE 14


terrengsnitt 1:200
+40,96
+37,8
+36,2
+32,8
4 Arkitektur, bilyggets karakter, materialbruk
Vi har forsøkt å utforme et bygg som beholder en fasademessig symmetri på mot Fogd Dreyersgate og beholdt husets hovedform.
På bakside har vi utformet et tilbygg som har fått en arkitektur som underordner seg hovedhuset samtidig som vi har forsøkt å hente inn ettermiddagssolen og skapt nye felles uteplasser i takterrassen og på taket av bodtilbygget.
Ny terrengterrasse
Ny takterrasse
Fogd Dreyersgate
Tilbygget er utformet i kledningspanel, men vil ha den samme farge som resten av huset.
Huset vil bli malt hvitt.
5 Estetikk.
Det gamle bygget har fått en utsmykking med historiske vindusdetaljer og en panel som er benyttet på de gamle bygningene i området, mens tilbygget vil få et enkelt panel med en moderne innramming av vinduene og en vindusplassering som prioriterer godt lysinnfall fra sørvest.
Vi er av den oppfattning av at prosjektet bør ha en utforming som er greit lesbart med en tidsmessig avklaring i forholdet mellom det gamle huset - det nye tilbygget -
den nye terrengterrassen på bodbygget.
Å vise respekt for historien er å gi inkludere den i den kontinuerlig fornyelsen på en ærlig måte, dette vil forsøke å oppnå.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
24.01.05 000049
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
22.04.05 000385
INSTR.SAK
+40,96
+37,5
+37,62
+34,8
+32,1
+29,4
3,2
2,4
2,4
2,4
snitt fra nord til syd
gjennom nytt tilbygg
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
05.10.04 43498
ARK.K.
S.NR. KASS.
snitt fra syd til nord
gjennom eksisterende bygg
19.04.05
Morten Dahl
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
05.10.04 43498
ARK.K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
21.04.05 15903
ARK.K.
S.NR. KASS.
prosjekt: fogd dreyersgate 14
oppdragsgiver: bårdsen eiendom as
arkitekt: blå arkitektur landskap nils mjaaland arkitekt mnal
dato/ sign: 150804/220904/ nm
prosjektnivå: rammetillatelse
tegningsinnehold: terrengsnitt, snitt
mål: 1:200, 1:100
tegningsnr.: ar 02

06/2663

Returneres etter tinglysing til

Consept Eiendom As
Bolus 523
9305 Finnsnes

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(~~strøk det som ikke passer~~)

TINGLYST
- 5 MAI 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR. 6738

1. Eiendommen

Kommunenr.[1]	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1902	Tromsø	200	313		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.[1] (I § stiftelse)[2]	Navn	Ideell andel[3]
984302053	Consept Eiendom AS	

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]	Brøk (nevner)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	61	B	13				25					37				49			
2	B	40	B	14				26					38				50			
3	B	40	B	15				27					39				51			
4	B	40	B	16				28					40				52			
5	B	40	B	17				29					41				53			
6	B	38	B	18				30					42				54			
7				19				31					43				55			
8				20				32					44				56			
9				21				33					45				57			
10				22				34					46				58			
11				23				35					47				59			
12				24				36					48				60			

Sum tellere: 259 = nevner: 259

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.

Doknr. 6738 Tinglyst 05.05.2006 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING G.BEH.
02.05.06 21314
ARK.K. 236 200/313
S.NR. KASS.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Piokom AS, Oslo 5 98

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 dersom felleseiendom realiseres)
Finnsnes 26/4-06	Johnny Bårdsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30).

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt *)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
200	313		

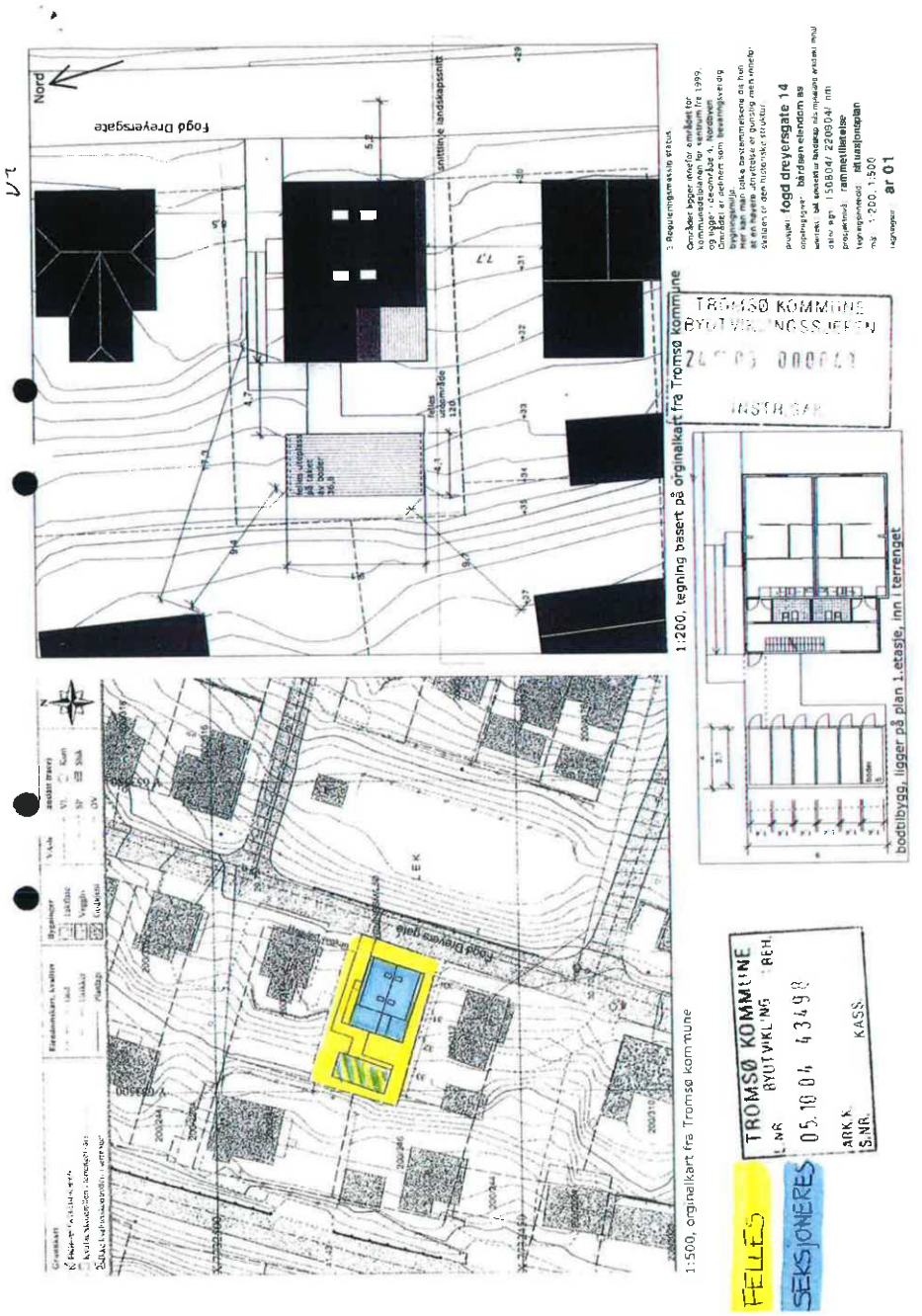
TROMSØ kommune

Dato	Stempel og underskrift
3/5-06	Øvir. Uly Flo

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN

Noter:

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



Side 5 av 6

Attestert kopi av dok.nr. 2006/6738/37
Utskrevet 2025-05-02 10:15

Kartverket

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FOGD DREJERS GATE 14

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 17.10.204

1. Formål

Eierseksjonssameiet ble stiftet 03.07.07. Eierseksjonssameiets formål er å sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne i overensstemmelse med disse vedtektene.

2. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er SAMEIET FOGD DREJERS GATE 14.
Sameiet består av eiendommen gnr. 200 bnr. 313 i Tromsø kommune.
Sameiet består av 6 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner;
Seksjon 1, sameiebrøk 61/259
Seksjon 2, sameiebrøk 40/259
Seksjon 3, sameiebrøk 40/259
Seksjon 4, sameiebrøk 40/259
Seksjon 5, sameiebrøk 40/259
Seksjon 6, sameiebrøk 38/259

3. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

4. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett. Eierseksjonssameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Seksjonseier må før overdragelse/utleie påse at ny eier/leietaker skriftlig erklærer seg innforstått med eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler.

5. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukes til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

6. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter sameiebrøken som nevnt i punkt 2. Dette med unntak av utgifter til tv/internett som fordeles likt mellom seksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på *minst åtte og høyst tjue dager*. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skjer *skriftlig*. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Utsendelsen kan skje elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Endring av vedtekter

Endringer i nåværende vedtekter kan skje etter beslutning på årsmøte med 2/3 av samtlige stemmeberettigede og med enkelt flertall.

10.7 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av styret. Styret består av totalt seks medlemmer.

Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

11.2. Styremøter

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 styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 beslutninger i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Årsmøtet kan velge at en seksjonseier eller utenforstående skal revidere regnskapet.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

22. Husordensregler

Som husordensregler gjelder de regler som er bestemt av eierseksjonssameiet. Seksjonseieren er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene.

Den enkelte seksjonseier må ved utleie opplyse leietaker om husordensreglene og påse at leietaker følger husordensreglene.

Gjentatte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene (se punkt 20).

23. Parkering

Eierseksjonssameiet disponerer 3-5 parkeringsplasser avhengig av årstid og type kjøretøy. Seksjonseiere som har seksjonen som sin primærbolig, og som selv bor i boligen, har fortrinnsrett til å parkere egen bil på sameiets parkeringsplasser. Hver seksjonseier kan ikke disponere mer enn én parkeringsplass. Dersom det er flere seksjonseiere med fortrinnsrett med behov for parkering enn det er parkeringsplasser tilgjengelig, så skal parkeringsplassene rulleres på etter bestemmelse fra styret. Eventuelle leietakere og gjester henvises til annen parkering dersom alle parkeringsplassene er i bruk av seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Fogd Drejers Gate 14

Vedtatt på årsmøte 24.10.2022

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i eierseksjonssameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i eierseksjonssameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til eierseksjonssameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene og ute fellesområdet. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og/eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, skal beboere underrette nærmeste naboer om dette.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangen må unngås. Barnelek og opphold i oppgangen er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Avtrekksvifte skal brukes ved matlaging på kokeplate og/eller i ovn.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Seksjonseierne er selv erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller manglende aktsomhet.

4. Bruk av terrasser

Terrasser bør holdes fri for snø.

Terrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på terrasser. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppgangen, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer eller trappeoppgang).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til Remiks Miljøpark AS sin sorteringsguide.

Avfall som ikke kommer inn under det ovennevnte må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Enhver forurensning av fellesområder er forbudt.

Søppelbokser skal tas ned til, og opp fra, vei etter oppsatt liste.

7. Snømåking, vask og fellesområder

Alle beboere plikter til å bidra med snømåking for å sikre lett adkomst til fots til eiendommen.

Det pliktes å ta hensyn til beplantning og utstyr i felles trappeoppgang og uteområder.

Felles trappeoppgang skal vaskes etter oppsatt lister. Under vask av trappeoppgang skal gulvet moppes, støv tørkes og flekker på vegger/dører fjernes.

Alle ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Enhver person som kommer til eller forlater eiendommen er pliktig til å påse at dette overholdes.

Vinduer i felles trappeoppgang skal være lukket om natten, samt om dagen ved kraftig nedbør eller vind. Enhver beboer som anser det som nødvendig å lufte med vinduer i felles trappeoppgang skal og påse at disse lukkes innen kort tid.

Eierseksjonssameiet skal årlig utføre minimum to felles dugnader for å vedlikeholde eiendommen. Første dugnad skal utføres om våren før 17. mai. Andre dugnad skal utføres om høsten innen utgangen av september. Enhver seksjonseier er pliktig til å stille på dugnad, eventuelt stille med noen på vegne av seg selv. Dersom seksjonseier ikke kan stille selv, eller ikke kan stille noen på sitt vegne, eller ikke kan bidra på noen annen hensiktsmessig måte, så må aktuell seksjonseier betale en økonomisk kompensasjon tilsvarende 2000 kr per dugnadsdag.

8. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

9. Parkering

Seksjonseiere som selv bor på eiendommen har fortrinnsrett på parkeringsplass. Dersom det er flere seksjonseiere med bil som bor på eiendommen enn det er tilgjengelige parkeringsplasser skal parkeringsplassene rulleres på i henhold til beslutning fra styret.

Alle biler skal parkeres på en hensynsfull måte og ikke unødvendig blokkere innganger eller innkjørsel.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Seksjonseiere, familie til seksjonseiere og leieboere har rett til, og bør, gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med ordensreglene.

Skader, feil eller mangler, samt brudd på ordensreglene, skal rapporteres til styret omgående.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Regnskap Fogd Drejers gt. 14, 2024 :

Inntekter	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
Leilighet 1	2258,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	2935,00	7268,00	38876,00
Leilighet 2	1855,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	0,00	4902,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2951	29316,00
Leilighet 3	1855,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	6784,00	33149,00
Leilighet 4	1855,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	6784,00	33149,00
Leilighet 5	1855,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	6784,00	33149,00
Leilighet 6	1806,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2348,00	2848,00	28134,00
Renter inn												19,00	19,00
Annet					330,00					3596,75		1000,00	4926,75
Sum inntekter:													200718,75

Utgifter													
Istrøvskraft	160,52	167,07	108,53	110,00	447,97	122,31	305,75	284,07	253,91	297,33	272,00	291,57	2821,03
Telenor Norge			11123,99			11123,99			11123,99			11123,99	44495,96
Tromsø kommune			15168,00					15168,00	15203			15168,00	60707,00
Eika Skadeforsikring									36668,00				36668,00
Andre leverandørerutgifter													0,00
Reparasjoner (elektriker, rørlegger, osv)										33326,00			33326,00
Renter/administrasjonsbegyr			3,00					6,00		3,00		3,00	15,00
Annet					330,00			1345,00		399,00		26000,00	28074,00
Lån													0,00
Utg. saldo	160,52	167,07	26403,52	110,00	777,97	11246,30	305,75	16803,07	63248,90	34025,33	272,00	52886,56	206106,99

Spesifisering inntekter:

Mai, 330 kr	Oppgjør fra leilighet 3 for strøm (motregnet med utlegg fra Jula)
Oktober, 3596,75	Telenor har kreditert ifbm. feil med internett i sommer.
Desember, 1000	Oppgjør fra leilighet 3 for strøm.

Spesifisering andre leverandører:

Mai, 330 kr	Utlegg på Jula ifbm dugnad
August, 1345 kr	Utlegg for utgifter ifbm. Dugnad
Oktober, 399 kr	Utlegg for snøskuffe i aliminium Jula
Oktober, 33 326 kr	Reparasjon av snøfanger på taket, Petersen AS
Desember, 26 000 kr	Montering av el-billader

ver eiers økonomiske forpliktelse 202

	Leilighet 1	Leilighet 2	Leilighet 3	Leilighet 4	Leilighet 5	Leilighet 6
Jan	2258,00	1855,00	1855,00	1855,00	1855,00	1806,00
Feb	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Mar	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Apr	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Mai	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Jun	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Jul	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Aug	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Sep	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Okt	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Nov	2935,00	2451,00	2451,00	2451,00	2451,00	2348,00
Des	7268,00	2951,00	6784,00	6784,00	6784,00	2848,00
Sum forpliktelse	38876,00	29316,00	33149,00	33149,00	33149,00	28134,00
Bet hittil i år	38876,00	29316,00	33149,00	33149,00	33149,00	28134,00
Diff	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Forhøyet økonomisk forpliktelse i desember pga. monetering av el-bil lader.

Forklaring: - foran= bet.for mye, ingenting foran= mangler å bet.

Resultat for 2024

Samlede inntekter:	200718,75
Samlede utgifter:	206106,99
Netto resultat:	-5388,24

Minus resultat i år skyldes reparasjonen av snøfangeren på taket og montering av el-bil lader.

B 120808 1 side

Stortorget — Fagerheim — Elvevold — Bygrensen.

§ 1. Innenfor det regulerte område skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Innenfor murtvangsgrensen skal bygningene oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 3. Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets og helserådets skjønn ikke medfører vesentlig ulemper for naboene.

§ 4. Kvartalsbebyggelsen oppføres som vist på planen.

a. Byggehøyden regnes fra gatens regulerte nivå midt i kjørebanen rett ut for høystliggende hushjørne. Gesimshøyden skal for 4 etasjes bygg være 13 m., for 3 etasjes bygg 10 m. for 2 etasjes bygg 7 m. innenfor murtvangsstrøket.

b. For den åpne trebebyggelse gjelder de alm. bestemmelser i bygningsloven samt bygningsforskriftene av 18. april 1934. Etasjetallene er påført planen med romertall.

c. Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført lavere enn forutsatt i planen, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til full regulert høyde. Bygningsrådet kan, når særegne omstendigheter taler for det, tillate en friere utforming når dette ikke virker skjemmende.

§ 5. Bygningsrådett skal ved behandlingen av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming også hva takvinkel angår.

§ 6. Ved bygninger i gatelinjen tillates ikke framspringende trapper. Inngangsdørs terskel ligger ca. 25 cm. over indre fortaugskant og det nødvendige trinn tillates springe fram 15 cm. foran murliv.

§ 7. Farger på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet eller den det gir fullmakt hertil.

§ 8. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

Stadfestte av Det Kgl. Kommunal- og Arbeidsdepartement,
den 24. januar 1952.

Skriv fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre i møte den 15. desember 1960 om regulering av Elverhøyområdet (Holtvegen — Langnesvegen — Kirkegårdsvegen — bygrensen), Tromsø.

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/313/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	02.05.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NORA AGNES AGNALT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	02.05.2006			

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
190651231	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
190882004	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190651231: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	353.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	353.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1913	25.09.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	41.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	120.0	0.0	120.0	0.0
L01	1	51.0	0.0	51.0	0.0
U01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H01	2	120.0	0.0	120.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190651231-1	T - Tilbygg	MF - Meldingssak tiltak fullført	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0
L01	0	13.0	0.0	13.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	27.11.2006	28.06.2007
MF - Meldingssak tiltak fullført	27.11.2006	21.02.2012

Bygning 190882004: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	18.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	18.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1982	31.01.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fogd Drejers gate	14		9008 TROMSØ

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 313 / 0 / 4

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

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AS_	Sentrumsformål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Boligområde
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Fotgjengerstrøk

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0008	Stortorget-Fagerheim-Elvegt.-bygrensen	Eldre reguleringsplan	24.01.1952		

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Angitt hensynssone	Hensyn kulturmiljø	H570_189	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID

Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

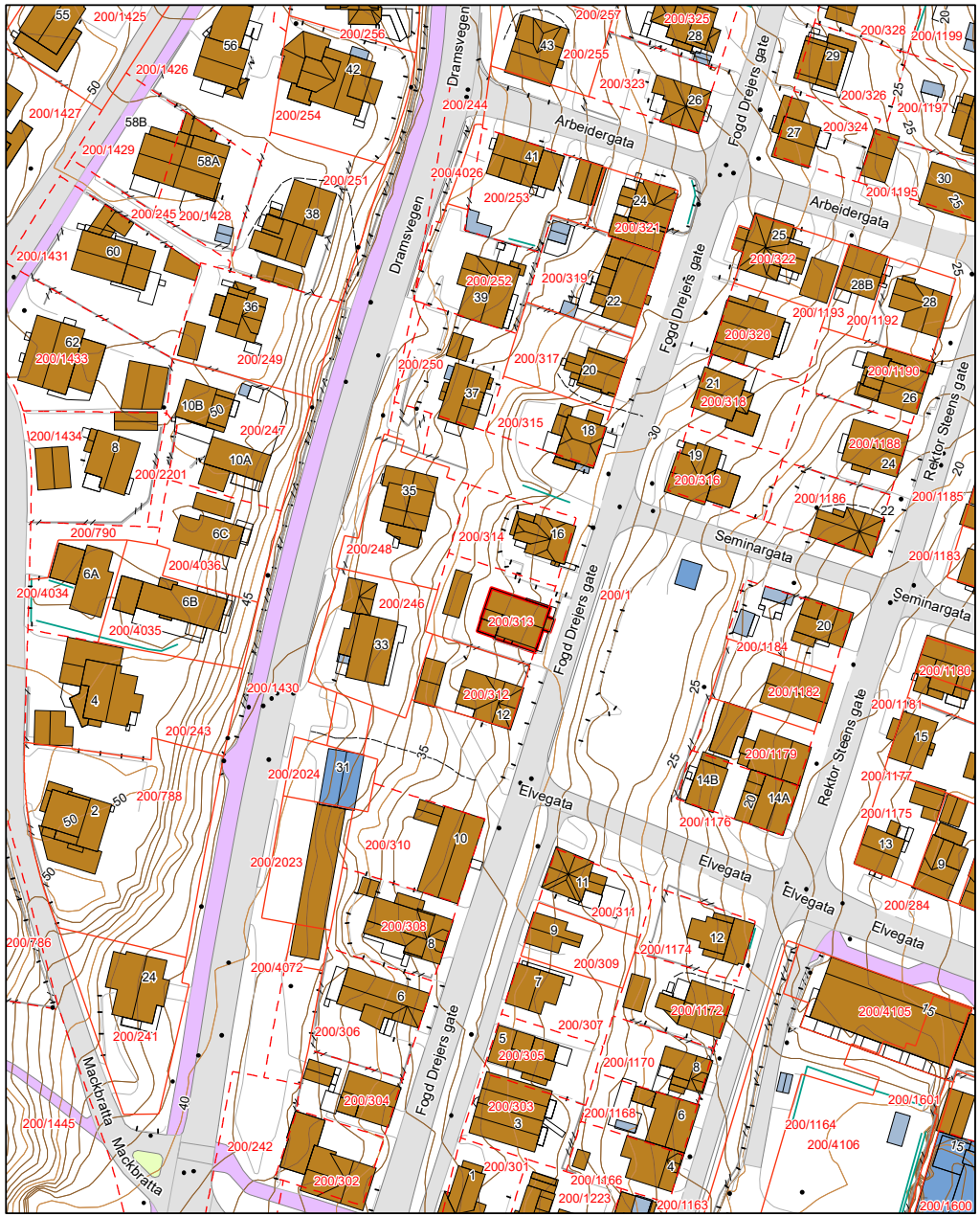
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 350 m□ Dato: 2025-04-30

N



Matrikkelkart

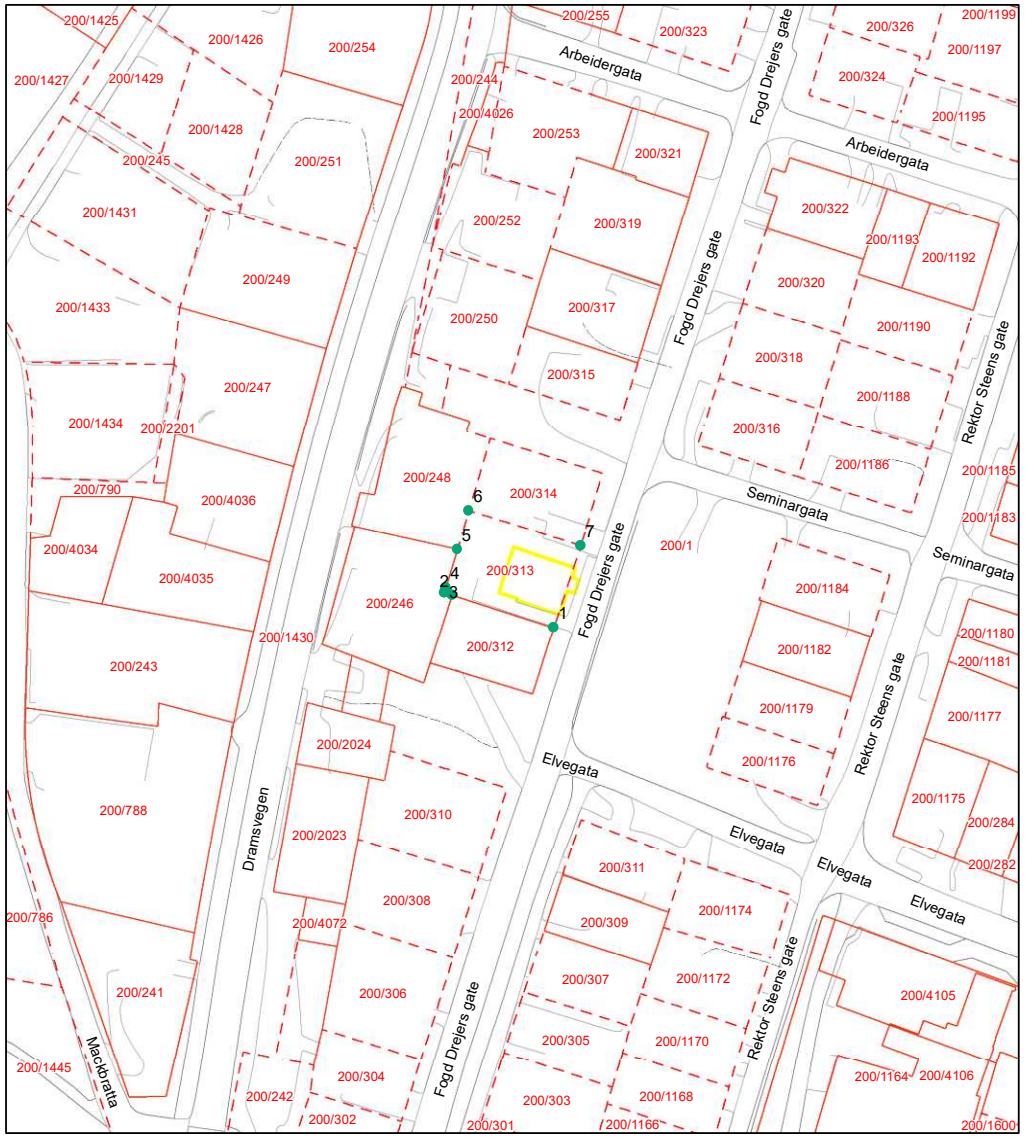
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 350 m□ Dato: 2025-04-30

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 : 30.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7732463	653517.65	Ikke spesifisert	19.99	Gjerdestolpe		Terrengmålt	10	0
2	7732469.1	653498.61	Jord	1.52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
3	7732469.56	653497.16	Ikke spesifisert	0.98	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	7732470.5	653497.44	Ikke spesifisert	7.49	Umerket		Terrengmålt	10	0
5	7732477.68	653499.58	Ikke spesifisert	7.49	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7732484.86	653501.72	Ikke spesifisert	22	Umerket		Terrengmålt	40	0
7	7732478.36	653522.74	Ikke spesifisert	16.18	Umerket		Terrengmålt	40	0

Kommuneplan

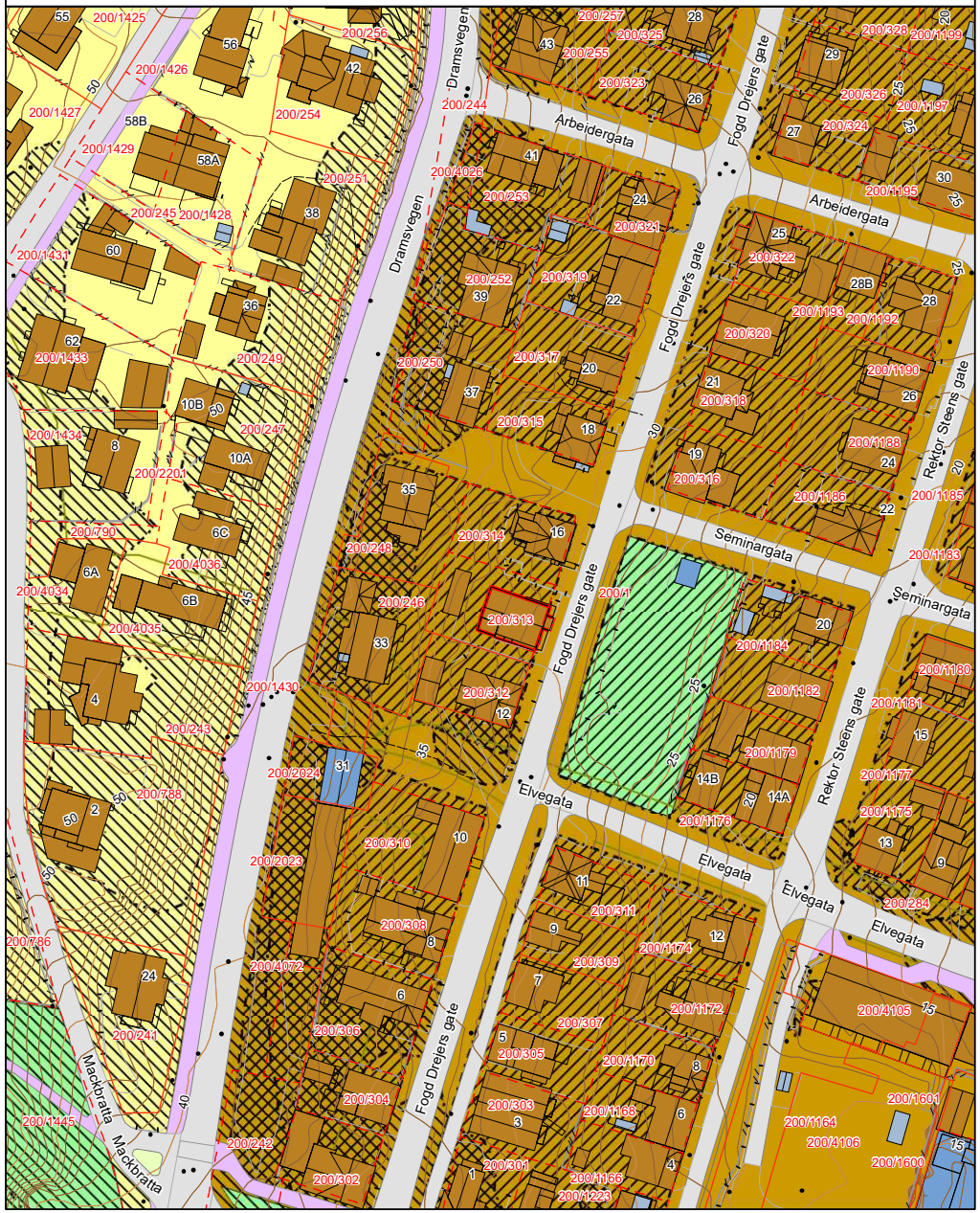
Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål nåværende
- Park nåværende

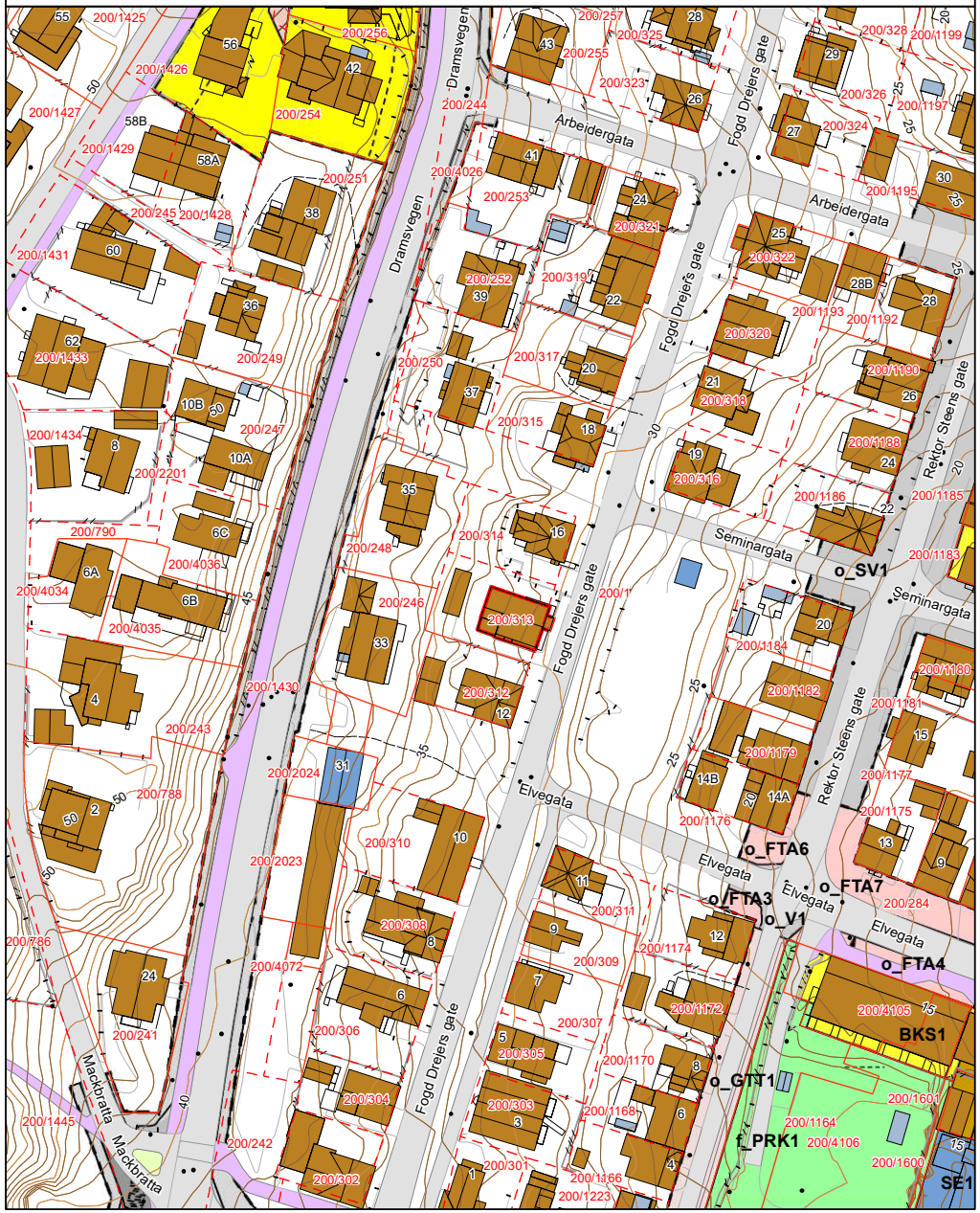
Reguleringsplan

Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0008
Ikrafttredelsesdato: 24.1.1952,24.1.1952
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

FELLESOMRÅDER

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 3050 - Park
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

Pågående regulering

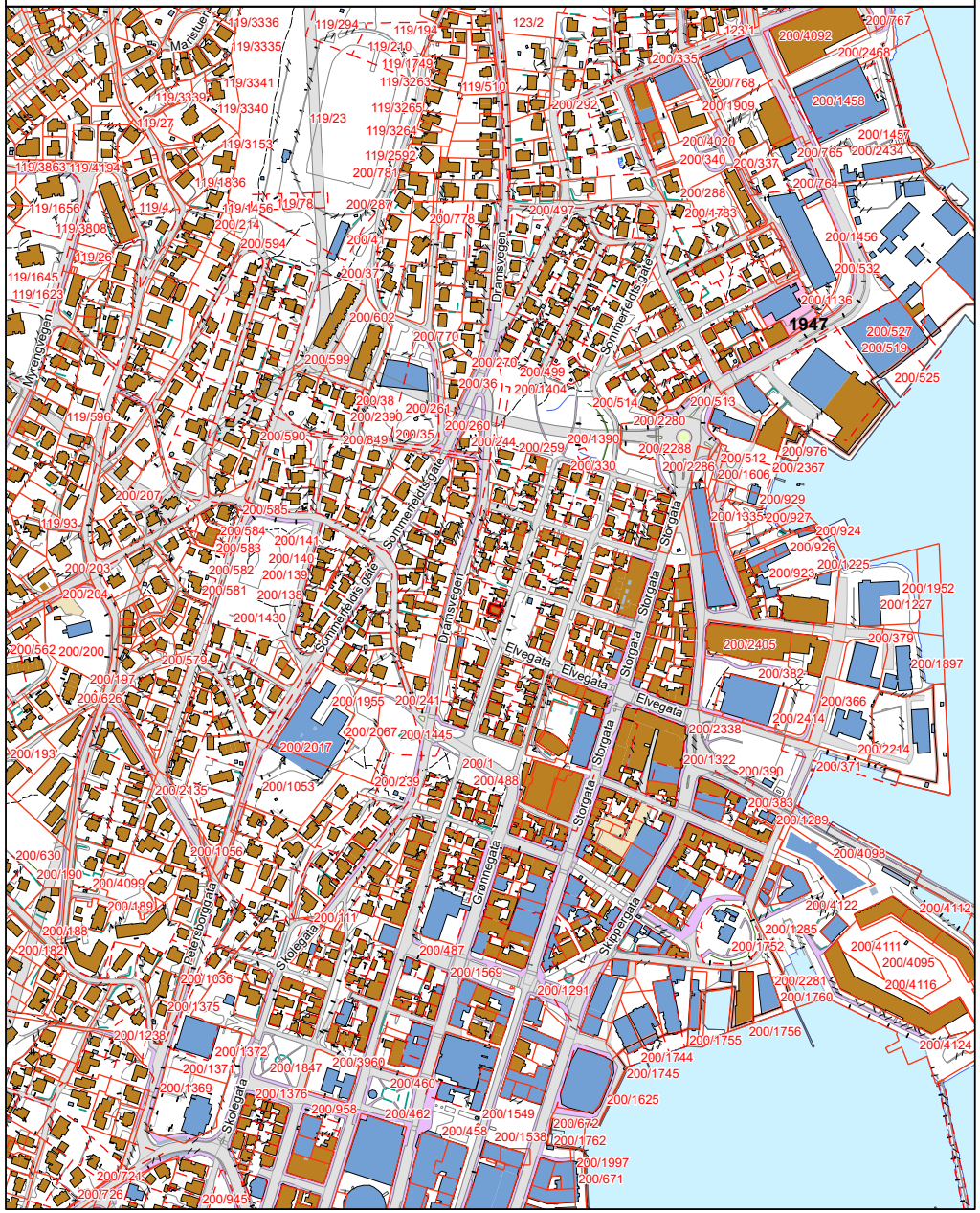
Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



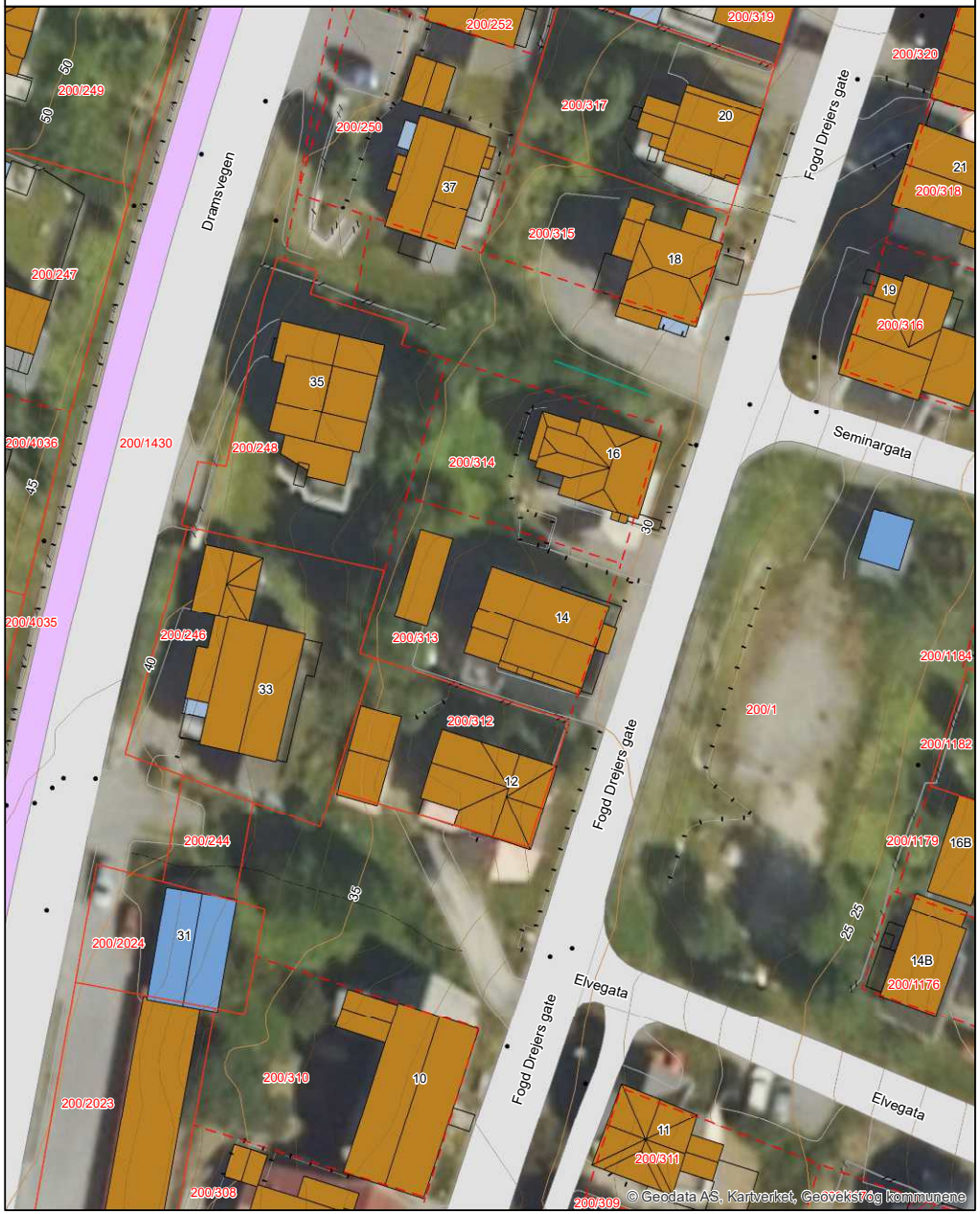
Grunnkart

Adresse: Fogd Drejers gate 14, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/313/0/4

Målestokk: 1:500
Areal: 350 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-30

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

FOGD DREJERS GATE 14

Nabolaget Nordbyen - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen	**2 min**
Linje 20, 21, 24	0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**7 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.)	**8 min**
285 elever, 14 klasser	0.7 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	**17 min**
340 elever, 34 klasser	1.3 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.)	**20 min**
392 elever, 23 klasser	1.8 km
Workinnmarka skole (1-7 kl.)	**4 min**
201 elever, 13 klasser	2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	**18 min**
477 elever, 41 klasser	1.3 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**6 min**
Kongsbakken videregående skole	**12 min**
620 elever, 23 klasser	0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seminaret P-hus, Tromsø	**5 min**
Fjellet P-hus, Tromsø	**10 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

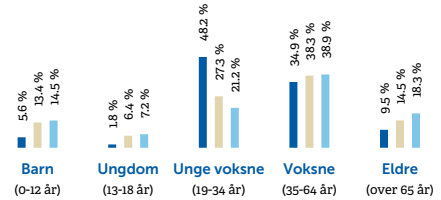
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 71/100

NABOSKAPET

Høflige 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyen	1 649	1 222
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvamstykket barnehage (1-5 år)	**4 min**
92 barn	0.3 km
Kråkeslottet Al (0-5 år)	**10 min**
63 barn	0.8 km
Trollbakken barnehage (1-5 år)	**14 min**
27 barn	1 km

DAGLIGVARE

Joker Storgatbakken	**3 min**
Søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Veita	**6 min**
Post i butikk, PostNord	0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

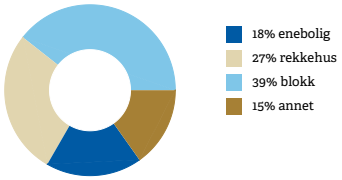
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 70/100

SPORT

Forsøket Balløkke	**6 min**
Ballspill	0.5 km
Elvebakken flerbruksbane	**8 min**
Ballspill	0.6 km
Feel24 Skippergata	**6 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**7 min**

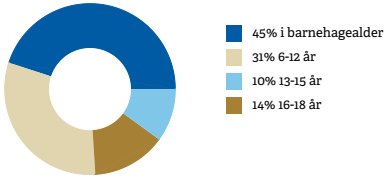
BOLIGMASSE



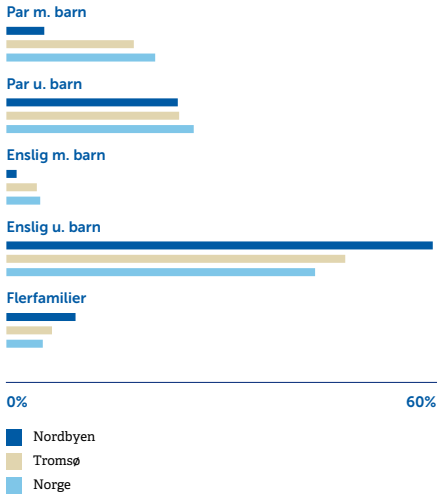
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**6 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



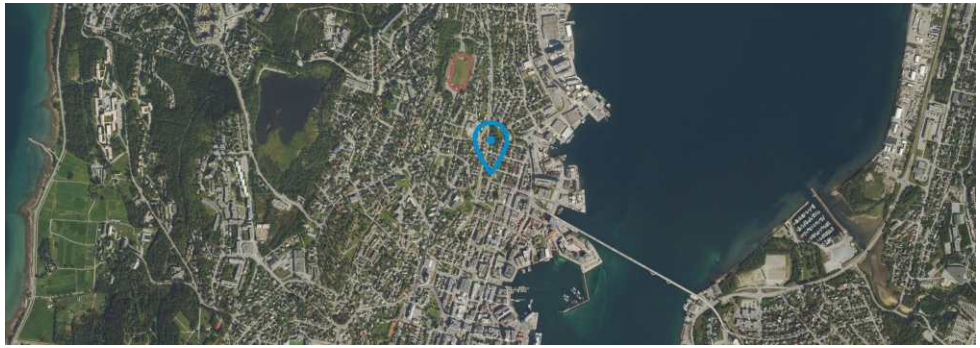
FAMILIESAMMENSETNING

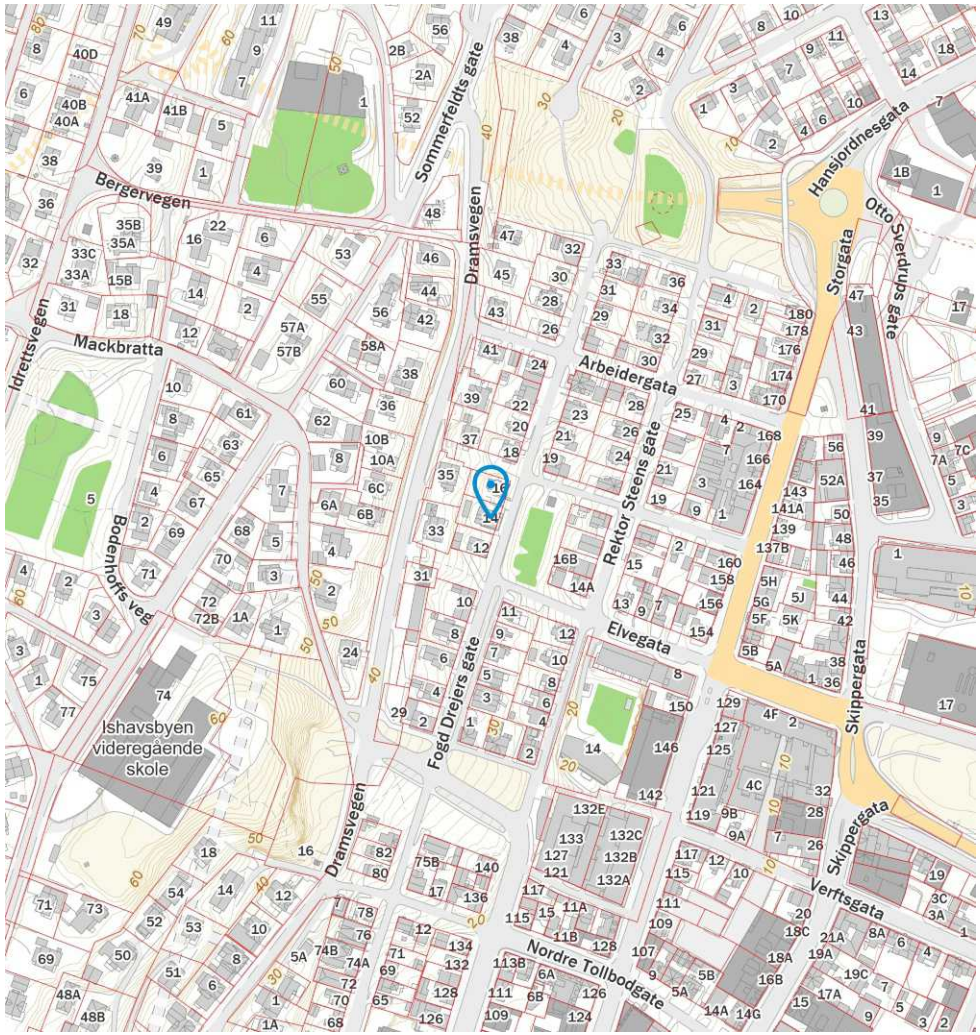


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

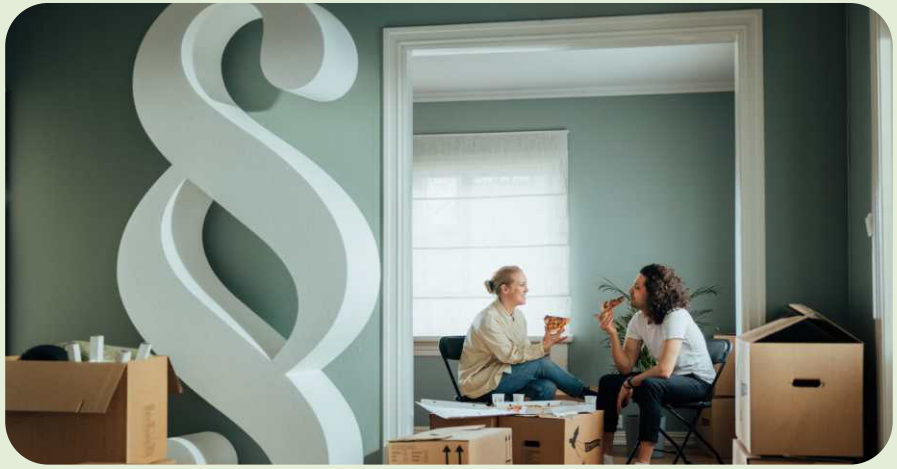
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

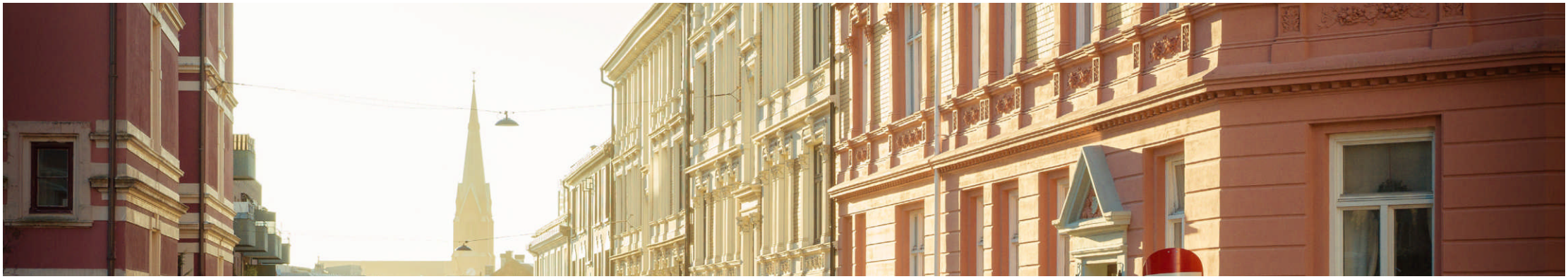
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250085 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Fogd Drejers gate 14, 9008 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 313, Snr. 4, Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 18250085
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.05.2025

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no