

Velkommen til

Storbakkvegen 35, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storbakkvegen 35
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-

BRA/BRA-i	122 / 101 m²
Soverom	3
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Etasje	2

Energimerke 

Velkommen til Storbakkvegen 35! Dette er en pen og innholdsrik eierleilighet over to plan, med fantastisk utsikt over sjøen og fjellene fra flere uteplasser.

Denne leiligheten fra 2014 ligger i et etablert og populært boligområde i Tromsdalen. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turområder, samtidig som det er kort vei til dagligvarebutikker og offentlig transport. Hovedetasjen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med lys og rammer inn den flotte utsikten. Fra stuen er det utgang til en terrasse, og i tillegg er det en romslig, sørøstvendt terrasse ved inngangspartiet som disponeres eksklusivt av seksjonen. Boligen er energieffektiv med energiklasse B, balansert ventilasjon og en stilren vedovn i stuen som gir lun varme på kalde dager. Det er gjennomgående parkett og laminat på gulvene, og fliser med gulvvarme i entré, på bad og toalettrom.

Kort fortalt:
- Eierleilighet over to plan med tre soverom og god planløsning
- Flere uteplasser, inkludert balkong med utgang fra hovedsoverom
- Fantastisk utsikt mot sjøen og fjellene rundt

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storbakkvegen 35, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 664, Snr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 300 000,-
Omkostninger	kr	158 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 458 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 475 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 158 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 044,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Felles husforsikring med seksjon 1. Beløp for denne seksjonen pr. 2025: kr 6 100.

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.

Storbakkvegen 35 Eierseksjonsameie
Sameiet består av to seksjoner og er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiet har vedtekter som er vedlagt denne salgsoppgavenSameiet har en felles husforsikring hos Fremtind som betales månedlig. Forsikringen står på denne leiligheten (seksjon 2), og premien betales derfor løpende av seksjon 2. For å forenkle oppgjøret mellom seksjonene har ordningen vært at eier av seksjon 1 betaler sin andel samlet én gang i året via Vipps, i stedet for månedlige overføringer. Eventuelle andre felles kostnader betales forløpende og iht eierbrøk.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 37 m²
GUA: 138 m²
ALH: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig (øvre del)
Hovedetasje BRA-i: 63 m²
Loftsetasje BRA-i: 38 m²

Garasje:
BRA-e 21 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Det medfølger én garasjeplass som er tildelt denne seksjonen iht. seksjoneringsbejæringen. Garasjen er utstyrt med el-billader og strømuttak.

I tillegg er det to utvendige oppstillingsplasser foran garasjen på sameiets felles tomt.

Sameiebrøk
97/157

Sameiets eiendom
Gnr. 18, Bnr. 664, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 331 m². Iht. matrikkelrapport datert 08.04.2026 av Tromsø kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Felles eiet tomt som er opparbeidet med plen, trapper, terrasser og forstøtningsmurer. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Eiendommen ligger høyt i et skrående terreng mot vest, noe som gir gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendomsgrensene er basert på en kombinasjon av nøyaktig oppmålte punkter og punkter hentet fra eldre planer. Det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme for de delene av grensen som ikke er nøyaktig oppmålt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
Drenering fra byggeår med tilfylte masser rundt boligen. Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Grunnmur har utvendig knotteplast med klemlist.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer av betongstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrående terreng, hellende mot vest. Det er etablert fall langs yttervegg bort fra bygningen under terrasse på baksiden. Tomten er opparbeidet med plen, trapper/terrasser og forstøtningsmurer. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger av plast fra byggeåret.

Byggeår
2014 ifølge kommunen

Innhold
Eiendommen er den øvre delen av en horisontaldelt tomannsbolig og består av følgende rom:

Hovedetasje
BRA-i 63 m²: Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Loftsetasje
BRA-i 38 m²: Gang m/trapp, tre soverom, toalettrom og bod.

Underetasje
BRA-e 21 m²: Garasje og bod.

Boligen har en balkong på ca. 6 m² fra loftsetasjen, en terrasse på ca. 12 m² og sør-østvendte terrasser på ca. 19 m² i hovedetasjen, samt et repos på ca. 10 m² ved inngangspartiet.

I tillegg har loftsetasjen ca. 16 m² gulvareal som ikke er målbart (ALH) grunnet lav takhøyde/skråhimling. På terrassen er det oppført en redskapsbod med et gulvareal på ca. 1,4 m² som heller ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde.

Terrasser beliggende mot østsiden av hovedetasjen inngår formelt som del av fellesareal tilhørende sameiet, men er inkludert i arealoppstillingen da de i praksis disponeres eksklusivt av denne seksjonen. Deler av terrasse i tilknytning til trapp mellom boligene er ikke medtatt i beregningen av terrasse- og balkongareal, kun delen som ligger på nivå med inngangsdøren.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.11.2012. Dagens bruk samsvarer ikke i sin helhet med godkjente tegninger. Dette gjelder:
- I garasjen er det oppført en skillende vegg mellom eierseksjonene som ikke fremgår av tegningene.
- Parkeringsarealet i underetasjen er på opprinnelige tegninger angitt som integrert carport, men fremstår i dag som garasje med garasjeport (søknadspliktig tiltak)

Standard
Boligen er oppført i 2014 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, keramisk koketopp med komfyrvakt og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Automatisk vannstopper med sensor på gulvet. Det er registrert fuktsvell i skapdørene ved vasken og i deler av bunnplaten i fryseskapet.

Bad og vaskerom:
Våtrommet er utført i henhold til Teknisk forskrift 2010. Gulvet er flislagt med termostatstyrte elektriske varmekabler. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Takhengt tørkesnor og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via luftespalte under dørbladet.

Toalettrom:
Gulvet har fliser med elektrisk gulvvarme. Veggene har våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Utstyrt med enkel servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Avtrekk via ventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte under dørbladet.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré, bad/vaskerom og toalettrom. Laminat og parkett i øvrige rom.
Vegger: Malt gips og MDF-plater.
Himling: Malt gips og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille internt i boligen er av trebjelkelag. Etasjeskille mot naboseksjon er av betongelementer. Gulv mot grunn er støpt betongsåle.

Pipe og ildsted:
Boligen har et innvendig pipeløp som strekker seg fra hovedetasjen og over tak. Pipen er en elementpipe med innvendig stålrør fra byggeår. Det er ett fastmontert ildsted, en lukket vedovn fra byggeår.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftsetasjen, med sklisikker teip på inntrinnene.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør) med stoppekran plassert i rørskap på vaskerommet.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og soil, med lufting over tak og stakepunkt i naboseksjonens garasje.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i boden i hovedetasjen. Bad/vaskerom og toalettrom har avtrekk via ventiler tilkoblet anlegget, og tilluft via spalter under dørene. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert i entré. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår og er delvis vedlikeholdt og oppgradert i senere tid med dokumenterte arbeider og samsvarserklæringer.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik ved befaring av det elektriske anlegget.

Lagring:
Bod i hovedetasjen, plassert ved entréen, med balansert ventilasjonsaggregat. Bod i loftsetasjen. Sportsbod etablert innenfor garasjen i underetasjen, med synlige betongkonstruksjoner og skillende vegg av bindingsverk kledd med gipsplater mot garasjen. Det er

montert avfukter i sportsboden. Redskapsbod oppført på terrassen ved inngangspartiet med et gulvareal på ca. 1,4 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Rom Under Terreng: Eier opplyser at det tidligere har vært fuktig miljø i rommet. Forholdet ble utbedret ved installasjon av avfukter, som siden har vært benyttet.

- Hovedetasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone ved vask. Løsningen eller byggematerialet er uegnet. Området rundt servant er betegnet som våtsone (typisk ca. 0,5 m ut fra vannkilde). Innenfor denne sonen skal materialer være fuktbestandige. Det er ikke påvist skade på døren som følge av avviket.

- Hovedetasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Hovedetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Benkeskap under vasken har fuktsvell.

- Hovedetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Skapdører i området ved vasken, samt deler av bunnplate i fryseskap har fuktsvell.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er tidligere registrert fuktinnsig gjennom betong i avgrensede områder av sportsbod. Avviket indikerer redusert funksjon i fuktsikring. Forventet levetid for drenering er normalt ca. 20-60 år, og dreneringssystemet vurderes å være innenfor normal levetid.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget bak boligen består av en bratt skråning med fall ned mot bebyggelsen. Det foreligger skredfarekartlegging for området, hvor bebyggelse ligger innenfor registrerte faresoner. Ved befaring ble det observert sikringstiltak i skråningen bak boligen, blant annet i form av fjellbolter og gjerde.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rasfare/skredfare: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverk: Rekkverket på balkongen i loftsetasjen er under 1,2 meter, som er krav når balkongen ligger mer enn 10 meter over terrengnivå. Det mangler rekkverk/håndløper i trapp mellom delnivåer av terrassen mot sør-øst. Det mangler også rekkverk på deler av terrassen som vender mot skråning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Dusjgarnityr med tilbehør ble montert på badet i 2022. Ufaglært arbeid: Svingbare dusjdører ble montert i 2022. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Screens ble montert på vinduer i stue/kjøkken i 2021. Det ble gjort noen endringer på omramminger og beslag over vindu for å tilpasse screens.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Det ble montert opp vegg i garasjen i 2021 for å skille av garasjerom mellom seksjonene.

Pkt. 8: Det ble oppdaget at veranda på baksiden av boligen var klemt inn i ytterkledningen i 2022. Sannsynlig årsak er at skråningen og massene over boligen over tid har satt seg, og at tele kan ha presset mot muren. Ufaglært arbeid: Terrassedekket ble kappet og tilpasset på nytt i 2022 for å ikke ligge inn mot kledning. Det kan ikke ses at det har vært bevegelse i ettertid, men man bør likevel være oppmerksom på forholdet.

Pkt. 10: Det er registrert fuktig miljø i sportsbod tilknyttet garasjerom. Sannsynligvis trekker det litt fukt opp ved kapilærsug i betonggulv/vegg i perioder med mye smeltevann og nedbør. Ufaglært arbeid: Det ble montert inn en avfukter i boden i 2019 med kondenseringsrør ut i garasjerom. Etter dette har det ikke vært problem med fukt. Videre bruk av avfukter anbefales.

Pkt. 12: Vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2026. Faglært arbeid: Utbedring ble utført lokalt under oppvaskmaskinen. Gulv ble demontert, trinnlydsplater ble skiftet ut og gulv ble remontert. Laminat ble ikke skadet. Ufaglært arbeid: Oppvaskmaskinen ble demontert og skiftet ut med ny i 2026.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Ved montering av dusjgarnityr på bad i 2022 ble det oppdaget at vannrør for varmt- og kaldtvann var montert feil i fordelerskap. Fordelerskapet ble omlagt.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Downlights og utestikk i stue/kjøkken, gang og trappestikk ble montert i 2021. Screens ble tilkoblet elektrisk i 2021. Taklys på vaskerom og bod i hovedetasjen ble skiftet ut i 2022. Termostat på bad ble skiftet i 2020 og termostat på toalettrom i 2019. Brytere, dimmere og termostater ble skiftet ut i 2024 i gang, bad, vaskerom, soverom og stue/kjøkken, samt opplegg og installasjon av taklys i garasje og sportsbod med bevegelsessensor og 4-veis stikk ved arbeidsbenk. El-billader og ny kurs ble montert i garasje i 2025. Speillys på toalettrom ble skiftet ut i 2025.

Pkt. 26: Takoverbygg over utvendig trappeoppgang ble utført i 2017 av tidligere eier. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 29: I kommuneplan ligger eiendommen i faresone for ras- og skredfare.

Pkt. 33: Skaderapport i forbindelse med setning av støttemur på baksiden ble utarbeidet i 2023.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Gips ble montert på vegger og himling i stue/kjøkken, gang i 1. etasje, trappestikk og gang i 2. etasje i 2021. Gulvflaten i stue/kjøkken ble skiftet i 2021. Støttemur nede mot parkering mellom nr. 33 og 35 ble etablert og gressplen opparbeidet i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stålplater fra byggeår. Type undertak er ukjent. Saltak takkonstruksjon av tre. Det foreligger tegninger av konstruksjonens oppbygging. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av lakkert metall. Pipen og luftehatt på taket er tekket med heldekkende beslag med bue/topphatt. Det er fastmontert takstige til pipen.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående panel.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er utvendig elektrisk styrt solskjerming på stuevinduer mot vest.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en malt, isolert dør fra byggeår. Balkongdørene er isolerte tredører med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 12 m² med utgang fra stuen i hovedetasjen. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen med søyler fundamentert på underliggende betongkonstruksjon. Balkong på ca. 6 m² med utgang fra hovedsoverom i loftsetasjen. Konstruksjonen er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende terrassekonstruksjon. Sør-østvendte terrasser med et samlet areal på ca. 19 m². Konstruksjonene er av tre, innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, samt tre- og betongheller. Rekkverkene er av malt stående tre med en høyde på ca. 100 cm.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trapp av tre til et repos på ca. 10 m² foran inngangen til boligen. Adkomsten er via en takoverbygget trapp fra gårdsplassen.

Garasje:
Yttervegger av betong med støpt betonggulv mot grunn. Det er en slukrenne av stål i gulvet. En skillende vegg mot naboseksjonen er kledd med OSB-plater. Garasjen har en leddet garasjeport med motor, samt el-billader og strømuttak montert på vegg. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, denne er kun en enkel beskrivelse.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet.

Beliggenhet
Boligen ligger øverst i boligfeltet med fri natur i bakhagen. Herfra er utsikten over Tromsøysundet og fjellene på Kvaløya et daglig skue. Plasseringen kombinerer nærhet til marka med kort vei til byens fasiliteter, og de gode solforholdene er en kvalitet man verdsetter høyt i nord.

Dette er et område som legger til rette for et aktivt liv. Rett bak huset starter turterrenget som strekker seg innover i Tromsdalen, med stier for søndagsturen og løpeturer etter jobb. Vinterstid er det bare å spenne på seg skiene. For den som vil ta turen opp i høyden, er den populære Sherpatrappa og Fjellheisen bare en kort kjøretur unna.

Hverdagslogistikken er enkel. Reinen skole og barnehage er i gangavstand fra boligen, og busstopp er bare et par minutter unna. For dagligvarehandel er det en kort kjøretur til butikkene i Tromsdalen. Tromsø sentrum med alle sine tilbud nås på få minutter med både buss og bil.

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

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

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

TV-bord og skap i gang i første etasje og taklampe over spisebord følger ikke med salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig, datert 12.06.2019. 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
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Det er gulvvarme i entré, bad/vaskerom (hovedetasje) og toalettrom (loftsetasje). Bad/vaskerom har termostatstyrte elektriske varmekabler, og toalettet har elektrisk gulvvarme. I stuen er det et fastmontert ildsted av typen lukket vedovn fra byggeåret.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt.

Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor felt B2, i plan 1712, Felt B9, Kaldslett 18/6, vedtatt 25.01.2012.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner fastsatt i kommuneplanen:
- Hensynssone H220_24: Gul støysone for veg. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak.
- Hensynssone H310_841: Faresone for ras- og skredfare. Ifølge reguleringsbestemmelsene (§ IV g) skal grunnforhold dokumenteres å være sikre før det gis igangsettingstillatelse og under bygging. Eiendommen ligger også i et aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge NVEs kart.
- Hensynssone H530_5: Hensyn friluftsliv. Sonen innebærer at friluftsinteresser skal tillegges vekt ved behandling av planer og tiltak i området.

Det er registrert et pågående planarbeid i nærområdet med plan ID 1992 og navn "Detaljregulering Midtre Kaldslett". Se kommunekart.com for mer informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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.
Adkomst til offentlig vei er via privat stikkvei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 311 519,- for 2024

Sekundærverdi kr 5 246 077,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Even Jakobsen og Sofie Nordheim Iversen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 147326
Dato: 20.02.2014
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97 / 157
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
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jarand Gamst i MOTAKST AS den 29-04-2026.
Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023".
Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over, men opplyst som ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

Terrasser beliggende mot østsiden av hovedetasjen inngår formelt som del av fellesareal tilhørende sameiet, men er inkludert i arealoppstillingen da de i praksis disponeres og benyttes eksklusivt av den aktuelle seksjonen. Deler av terrasse i tilknytning trapp mellom boligene er ikke medtatt i beregningen av terrasse- og balkongareal, kun delen som ligger på nivå med inngangsdøren. Redkapsboden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 1,4 kvm.

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 29.04.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 28.05.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93678434
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










































28
30


37
35


37
35



Just.

Tegningen er ment som illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Foto: Sverre Simonsen
www.just.no



Just.

Tegningen er ment som illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Foto: Sverre Simonsen
www.just.no

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.

STORBAKKVEGEN 35

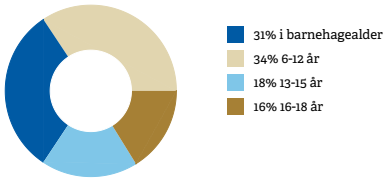
OFFENTLIG TRANSPORT

Storbakkvegen Linje 73	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**18 min**

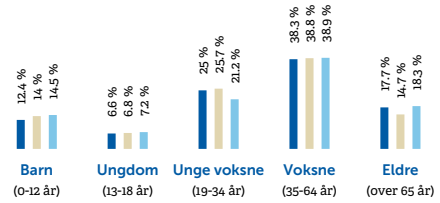
SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**22 min** 2 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**6 min** 4 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**9 min** 5.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**12 min** 6.4 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**14 min** 9.3 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 5.5 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**20 min** 1.8 km
Fjellvegen barnehage (1-5 år) 68 barn	**6 min** 3.5 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 4.2 km

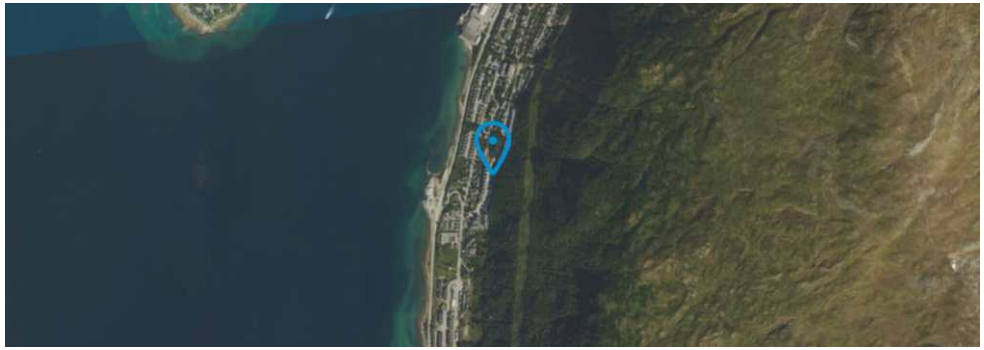
DAGLIGVARE

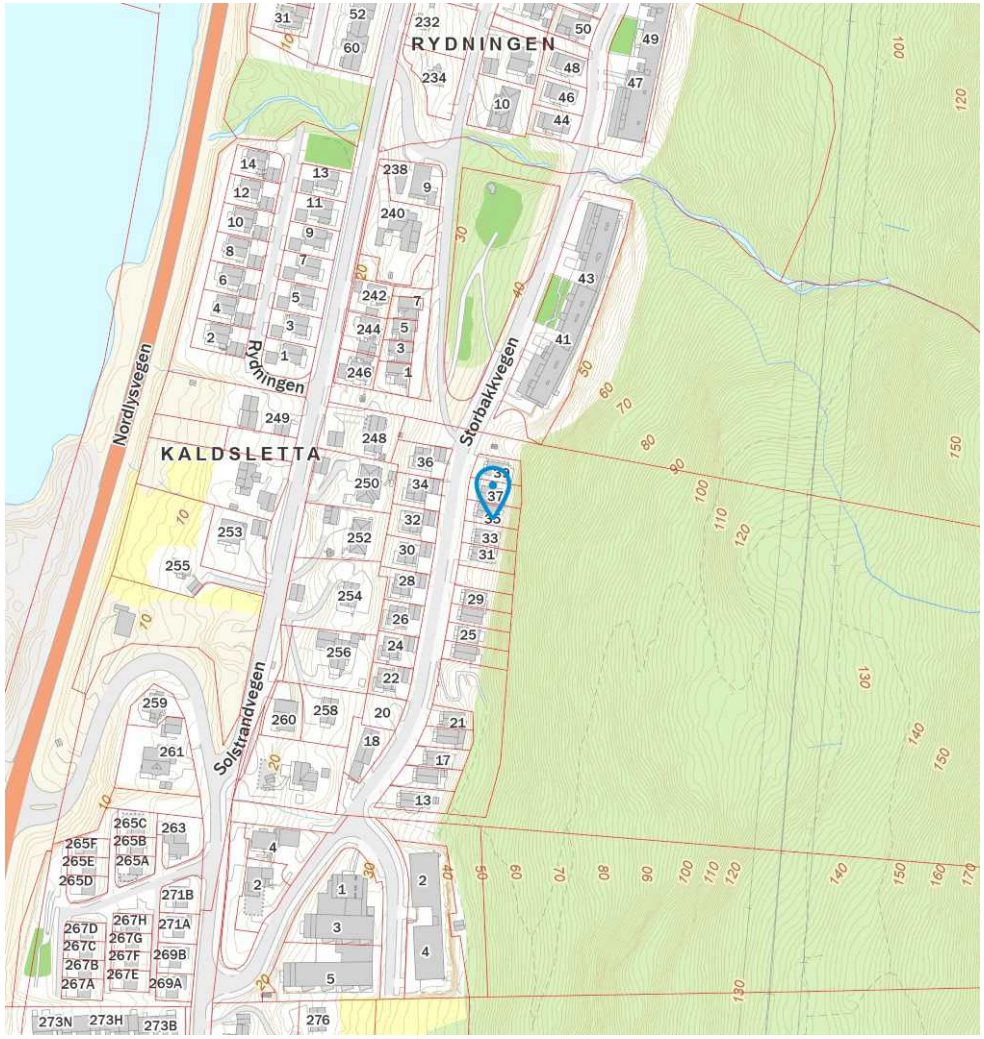
Coop Extra Tromsdalen	**4 min**
Rema 1000 Tromsdalen Post i butikk	**4 min** 2.6 km

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	**18 min** 1.6 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	**21 min** 1.9 km
Feel24 Tromsdalen	**5 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**8 min**

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (øvre del)
Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 18, bnr. 664, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4738 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TO1558

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jarand Gamst

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jarand Gamst
Uavhengig Takstingeniør
jarand@motakst.no
981 72 824

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig (øvre del)

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

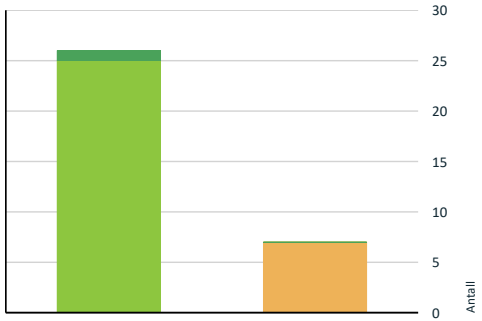
Mindre endring fra byggemeldte tegninger:
I dobbelgarasje er det oppført en skillende vegg mellom eierseksjonene.

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (øvre del)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (ØVRE DEL)



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Stålplater.
Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

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





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av lakkert metall.
Pipen og luftehatt på taket er tekket med heldekkende beslag med bue/topphatt. Det er fastmontert takstige til pipen.

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

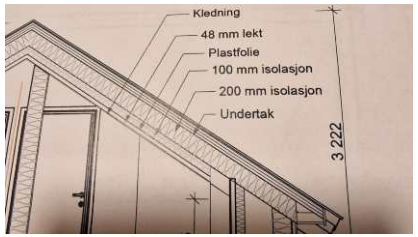
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Det foreligger tegninger av konstruksjonens oppbygging.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse utvendig, samt fra underliggende rom/etasje. Det ble ikke observert symptomer på svai/svanker, lekkasjetegn eller andre forhold som indikerer skade.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendig solskjerming (elektrisk styrt) på stuevinduer mot vest.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør fra byggeår.
Balkongdører: Isolerte tredører med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 12 m2 med utgang fra stuen i hovedetasjen. Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen med søyler som er fundamentert på underliggende betongkonstruksjon.

Balkong på ca. 6 m2 med utgang fra hovedsoverom i loftsetasjen. Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 100 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende terrassekonstruksjon.

Sør-østvendte terrasser med et samlet areal på ca. 19 m2.
Konstruksjoner av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler, samt tre- og betongheller.





Oversiktsbilder.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til repos på ca. 10 m2 foran inngang til boligen.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke vedtekter eller avtale angående oppdelingen av det utvendige vedlikeholdsansvaret på bygningen mellom bruksenhetene.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Yttervegger av betong.
Støpt betonggulv mot grunn. Slukrenne av stål montert i gulvet.
Det er etablert en vegg mot naboseksjon som er kledd med OSB-plater.

Leddet garasjeport med motor.
El-billader og strømuttak montert på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har fliser, laminat og parkett.
Veggene har malt gips og MDF-plater.
Himlingene har malt gips og himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Entré og bad/vaskerom.
Loftsetasje: Toalettrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag internt i boligen. Etasjeskille av betongelementer mot naboseksjon.

Målt avvik i hovedetasjen (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i loftsetasjen (hovedsoverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innvendig pipeløp som strekker seg fra hovedetasjen (stue) og over tak.
Type: Elementpipe med innvendig stålrør.
Alder: Byggeår.

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

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn av fyringsanlegget ble utført i 2025, uten avvik.





Kontroll av ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (sportsbod) er etablert innenfor garasjen. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.
Skillende vegg mellom garasje og bod av bindingsverk, kledd med gipsplater.

Ved befaring var rommet benyttet til lagring av diverse gjenstander, noe som begrenset tilgangen til overflater for nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært fukting miljø i rommet. Forholdet ble utbedret ved installasjon av avfukter, som siden har vært benyttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre bruk av avfukter kan være nødvendig for å opprettholde et tilfredsstillende fuktighetsnivå i rommet.
Dersom avfukteren ikke benyttes, kan det på nytt oppstå et fuktig miljø, noe som kan føre til skader på lagrede gjenstander, som for eksempel tekstiler.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftsetasjen.
Det er montert sklisikker teip på inntrinn i trappen.
Høyde på rekkverk i loftsetasjen er ca. 98 cm.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Området rundt servant er betegnet som våtsone (typisk ca. 0,5 m ut fra vannkilde). Innenfor denne sonen skal materialer være fuktbestandige.
Det er ikke påvist skade på døren som følge av avviket, men vær oppmerksom ved bruk.

Dørens plassering i våtsone kan medføre oppfukting og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Dør i våtsone.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler i rommet.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant av dørterskel til topp slukrist i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall mot sluk i dusjsonen.

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

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk.





Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.





Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, takhengt tørkesnor, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeskap under vasken har fuktsvell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport





Funksjonstest av avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom (under kjøkkeninnredningen).
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%.

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, keramisk koketopp med komfyrvakt og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin. Det er montert sensor på gulvet tilkoblet automatisk vannstopper (lekkasjesikring).

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapdører i området ved vasken, samt deler av bunnplate i fryseskap har fuktsvell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting av skadede skapdører og bunnplate bør gjennomføres for å hindre videre forringelse.





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Gulvet har fliser. Elektrisk gulvvarme i rommet.
Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Toalettrommet er utstyrt med enkel servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Avtrekk via ventil i vegg tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbladet.



Kontroll av røropplegg.

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

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



TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt er plassert i garasjen til naboseksjon.



Tilsendt bilde av hovedstoppekran og stakepunkt.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i hovedetasjen (bod).
Siste filterbytte ble utført den 13.04.2026.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for:

   - Nyanlegg, datert 31.07.2013.
   - Varmekabel, datert 23.01.2014.
   - Skifte av defekt termostat på badet, datert 08.06.2020.
   - Opplegg for utvendig solskjerming, datert 06.08.2021.
   - Montering av downlights og utestikk, datert 11.05.2021.
   - Bytte av taklys i vaskerom og bod, datert 29.08.2022.
   - Utskifting av termostater, lysbryter/dimmere, samt taklys og stikk i bod/garasje, datert 16.12.2024.
   - Utskifting av speillys på badet i loftsetasjen, datert 06.06.2025.
   - Montering av el-billader og ny kurs, datert 13.11.2025.
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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
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

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er fra byggeår og delvis vedlikehold/oppgradert i senere tid med dokumenterte arbeider. Det er ikke registrert avvik ved befaring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

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



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår med tilfylte masser rundt boligen.
Det er en blindkjeller mot øst (bak garasje/bod) med telefrie masser.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Grunnmur har utvendig knotteplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tidligere registrert fuktinnsig gjennom betong i avgrensede områder av sportsbod. Avviket indikerer redusert funksjon i fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og eventuelt vurdere muligheten for lokale tiltak i område hvor det har vært observert fukt.

Spyling og inspeksjon av drensrør kan være aktuelt som del av videre undersøkelser ved behov. Forventet levetid for drenering er normalt ca. 20–60 år, og dreneringssystemet vurderes å være innenfor normal levetid.





Tilsendt bilde av blindkjeller mot øst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader.

Merk at store deler av mur er kledd utvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak kledning er ikke mulig å besikte.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongstein.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng, hellende mot vest.
Eier opplyser at det er etablert fall langs yttervegg bort fra bygningen under terrasse på baksiden, noe som bidrar til å lede overflatevann vekk fra konstruksjonen.

Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget bak boligen består av en bratt skråning med fall ned mot bebyggelsen. Det foreligger skredfarekartlegging for området, hvor bebyggelse ligger innenfor registrerte faresoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom det skulle gå et skred i dette området, vil eiendommen kunne bli berørt.

Ved befaring ble det også observert sikringstiltak i skråningen bak boligen, blant annet i form av fjellbolter og gjerde. Det er ikke foretatt vurdering av tiltakets utførelse, tilstand eller effekt som del av denne tilstandsrapporten. For nærmere vurdering av faktisk risiko og betydningen av etablerte tiltak, anbefales det å innhente vurdering fra fagkyndig.



Oversiktsbilde av terrenget bak boligen.



Temakart - NVE

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Rekkverket på balkong i loftsetasjen er under 1,2 meter, som er krav når balkongen ligger mer enn 10 meter over terrengnivå.
Det mangler rekkverk/håndløper i trapp mellom delnivåer av terrassen mot sør-øst. Det mangler også rekkverk på deler av terrassen som vender mot skråning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Rekkverk bør utbedres for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. Manglende rekkverk/håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.





Kontroll av rekkverkshøyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

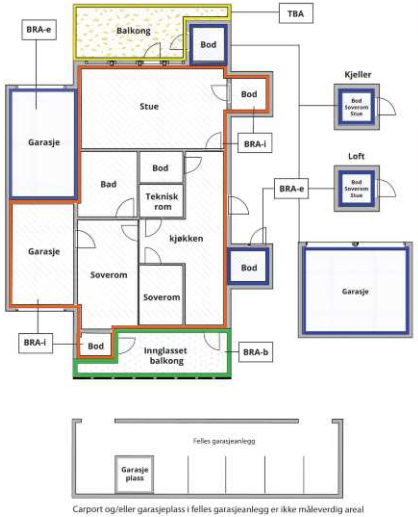
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (øvre del)

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	63			63	31		63
Loftsetasje	38			38	6	16	54
Underetasje		21		21			21
SUM	**101**	**21**			**37**	**16**	**138**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Loftsetasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bod		
Underetasje		Garasje, bod	

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over, men opplyst som ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

Terrasser beliggende mot østsiden av hovedetasjen inngår formelt som del av fellesareal tilhørende sameiet, men er inkludert i arealoppstillingen da de i praksis disponeres og benyttes eksklusivt av den aktuelle seksjonen.
Deler av terrasse i tilknytning trapp mellom boligene er ikke medtatt i beregningen av terrasse- og balkongareal, kun delen som ligger på nivå med inngangsdøren. Redkapsboden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 1,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre endring fra byggemeldte tegninger:
I dobbelgarasje er det oppført en skillende vegg mellom eierseksjonene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Even Jakobsen	Kunde
	Sofie Nordheim Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	18	664		2	331 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Storbakkvegen 35

Hjemmelshaver
Jakobsen Even, Iversen Sofie Nordheim

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eierandel
97 / 157

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger øvre del av en horisontaldelt tomannsbolig. Adkomst er via takoverbygget trapp fra gårdsplass. Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde sør for Tromsdalen, på fastlandssiden av Tromsø. Boligen ligger høyt i terrenget som gir gode utsikt- og solforhold. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder, samtidig som man har korte avstander til daglige servicefunksjoner.

Avstander:
Reinen skole: ca. 1,5 km
Pyramiden (handelspark): ca. 3 km
TUIL Arena: Ca. 5,5 km
Tromsø sentrum: ca. 4 km
UNN/UiT: ca. 10 km
Langnes (flyplass og handelsområde): ca. 10 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra 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 boligformål iht. reguleringsplan for "Felt B9, Kaldslett 18/6", plan-ID 1712. Ikrafttredelse 25.01.2012.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)

Om tomten

Felles eid tomt som har ett areal på ca. 331 m². Tomten er opparbeidet med plen, trapper/terrasser og forstøtningsmurer. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Redskapsbod oppført på terrasse ved inngangsparti.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig. Respektive bolig ligger i øvre del og strekker seg over to plan, samt 1/2-part av garasjeplanet.
Bebyggelsen i nærområdet består av blokkbebyggelse og tilsvarende tomannsboliger/småhusbebyggelse fra samme tidsperiode.

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for:
- Hensyn friluftsliv (H530_5)
- Ras- og skredfare (H310_841)
- Vegstøy (H220_24)

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Etasjeskillere av betongelementer og trebjelkelag.
Vinduer og ytterdører med 2-lags isolerglass.
Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående panel.
Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med stålplater.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Én oppstillingsplass i garasje utstyrt med elbillader. I tillegg er det to utvendige plasser foran garasje og trappeadkomst.

Storbakkvegen 35 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 664
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	22.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	14.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	14.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.11.2012	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.06.2019	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	31.07.2013	Samsvarserklæring på el-installasjonen i boligen foreligger.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer på utvidelser/utskiftinger/vedlikehold på elektrisk anlegg ligger i Boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

B

Adresse **Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303722**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300380381**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **664**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **107,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **127,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 533 kWh**

Detaljering

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

Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





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

Sofie Nordheim Iversen

Even Jakobsen

Boligen

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

Storbakkvegen 35
9020 Tromsdalen

5501-18/664/0/2

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bademiljø Gunge VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjgarnityr med tilbehør på bad (dusjgarnityr ble innkjøpt av hjemmelshaver). Faktura foreligger i boligmappa.no

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats - Montert svingbare dusjdører.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats - Montert screens på vinduer i stue/kjøkken. Ble gjort noen endringer på omramminger og beslag over vindu for å tilpasse screens.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats - Montert opp vegg i garasjen for å skille av garasjerom mellom snr.1 og snr.2.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Det ble oppdaget at veranda på baksiden av boligen var klemt helt inn i ytterkledningen i 2022. Sannsynlig årsak til dette er at skråningen og massene over boligen over tid har satt seg, samtidig som tele kan ha presset mot muren. Trolig er det en kombinasjon av dette.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Terrassedekket ble kappet og tilpasset på nytt for å ikke ligge inn mot kledning. Utover dette er det ikke gjort noen arbeider. Det kan ikke ses at det har vært bevelegse i ettertid, men man bør likevell være oppmerksom på forholdet.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det er registrert noe fukting miljø i sportsbod tilknyttet garasjerom. Sannsynligvis trekker det litt fukt opp ved kapilærsug i betonggulv/vegg i perioder med mye smeltevann og nedbør. Dette ble oppdaget da vi kjøpte boligen i 2019.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert inn en avfukter i boden med kondenseringsrør ut i garasjerom. Etter dette har det ikke vært noe problem med fukt og vi har kunne lagret klær og andre tekstiler i boden. Anbefaler fortsatt bruk av avfukter.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2026.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring ble utført lokalt under oppvaskmaskinen. Gulv ble demontert, trinnlydsplater ble skiftet ut og gulv ble remontert (Ikke skade i laminat).

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Demontert oppvaskmaskin og skiftet ut med ny.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bademiljø Gunge VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved montering av dusjgarnityr på bad ble det oppdaget at vannrør for varmt- og kaldtvann var montert feil i fordelerskap. Tiltak - Omlegging fordelerskap. Faktura lagt til på boligmappa.no

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nor-el AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av taklys på vaskerom og bod hovedplan. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

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

   Firmanavn: Nor-el AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av screens. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nor-el AS

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp ny kurs og montere lader til elbil i garasje. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

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

   Firmanavn: Tromsdalen Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av speillys på toalettrom. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tromsdalen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av brytere, dimmere og termostater: - Gang: 1 stk dimmer, 1 stk bryter og termostat. - Bad: 1 stk dimmer, 1 stk bryter. - Vaskerom: 1 stk bryter, 1 stk termostat. - Soverom: 3 stk dimmere. - Gang 2.etg: 1 stk dimmer. - Stue/kjøkken: 4 stk dimmere, 1 bryter. Garasje og sportsbod: - Opplegg og installasjon av to taklys i garasje og ett taklys i sportsbod (tilkoblet eksisterende opplegg. - Montert bevegelsessensor til taklys i garasje. - Opplegg og montering av 4-veis stikk ved arbeidsbenk. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

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

   Firmanavn: JB Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat toalettrom. Samsvarserklæring foreligger i sikringsskap.

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

   Firmanavn: JB Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat bad. Samsvarserklæring foreligger i sikringsskap.

8.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nor-el AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere opplegg og downlights i stue/kjøkken, gang og trappestikk. Etablere ekstra utestikk på baksiden ved inngangsdør. Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

Takoverbygg over utvendig trappeoppgang. Tiltaket ble utført i 2017 i regi av tidligere eier. Arbeidet er utført av Bjørn bygg AS. Foreligger dokumentasjon i "boligperm".

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Bjørn bygg AS var ansvarlig søker, prosjekterende og utførende iht. erklæring om ansvarsrett.

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

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

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

I kommuneplan ligger eiendommen i faresone for ras- og skredfare.

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

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

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

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

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

- **Ja**

Skaderapport ifbm. setning av støttemur på baksiden - 2023.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: - Montert gips på vegger og himling i stue/kjøkken, gang 1.etg, trappestikk og gang 2.etg. - Skiftet gulvflate i stue/kjøkken.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Etablert ekstra platt på baksiden mot nabo (ikke byggemeldt eller søkt).

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Etablert støttemur nede mot parkering mellom nr. 33 og 35, samt opparbeidet gressplen.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

Bjørn Bygg AS
Postboks 6342

9293 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	36706/19-SISHEN	**Sissel Henriksen**	**12.06.2019**
	Sak nr: 13/2980	**Telefon:** 476 37 860	

STORBAKKVEGEN 35, FELT B2, TOMT 3, 18/664 - OPPFØRING AV BOLIG - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Mæhlen Eiendom AS

Vedtaksnummer: 879/19. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for bolig. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer : 903/13.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ansvarlig søker har bekreftet at byggverkets eier har fått overlevert nødvendig dokumentasjon som grunnlag for drift og vedlikehold.

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

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

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

tromso.kommune.no

Pål Lyngstad
enhetsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi til:
- Mæhlen Eiendom AS, Postboks 3344, , 9275 TROMSØ

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAKET

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

Tromsø kommune, Byutvikling, 2019

E2



PEAB Bjørn Bygg	Prosjekt: Boliger Kaldslett	Rev. B:
	Byggeplass: Felt B2, tomt 3, Kaldslett	Rev. A: 11.01-13 ath
	Tiltakshaver: Mæhlen Eiendom AS	Dato: 23.10-12 ath
Tegningen viser: Fasader og snitt		Målestokk: 1:100
		Tegn.nr: 2-3-11 A

E1



PEAB Bjørn Bygg	Prosjekt: Boliger Kaldslett	Rev. B:
	Byggeplass: Felt B2, tomt 3, Kaldslett	Rev. A: 15.03-13 ath
	Tiltakshaver: Mæhlen Eiendom AS	Dato: 23.11-12 ath
Tegningen viser: Plantegninger		Målestokk: 1:100
		Tegn.nr: 2-3-10 A

Ref 0714

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601548015
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940101808	TROMSØ KOMMUNE	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100551	SØRENSEN EINAR		POSTBOKS 3344, 9275 TROMSØ
170451	BREKMO JOHNNY ALF	H0401	BALSFJORDVINDEN 36, 9006 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1902	18	664

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1902	18	664	0	1	60 / 157	Boligseksjon	Ja	Nei
1902	18	664	0	2	97 / 157	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 147326 Tinglyst: 20.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.01.2014 08.47

Side 1 av 1

Ref 0714

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Rønning-Hansen AS	
Adresse: Postboks 769	
Postnr. 9258 / Poststed TROMSØ	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 993427616 / Ref. nr. ~~856~~ 858	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1902	TROMSØ	18	664		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
100551[redacted]	Einar Sørensen	1/2
170451[redacted]	Johnny Alf Brekmo	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)
1	B	60	B	13				25				37				49			
2	B	97	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 157 = nevner: 157

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
10/1-14	Haakon Slette

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 10/1-14	Ihht fullmakt Harald Slettan	

ADVOKATFIRMAET RØNNING-HANSEN
Strandgata 22, P.O. Box 769, N-9258 Tromsø
www.r-hansen.no

Ekte kopi bekreftes 10/1-14 Harald Slettan

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

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

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

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
18	664			Tromsø kommune

Dato	Stempel og underskrift
17.1.2014	Espen Hansen

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKTOREN

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
10/1-14	Harald Slettan

SEKSJONERINGSKART

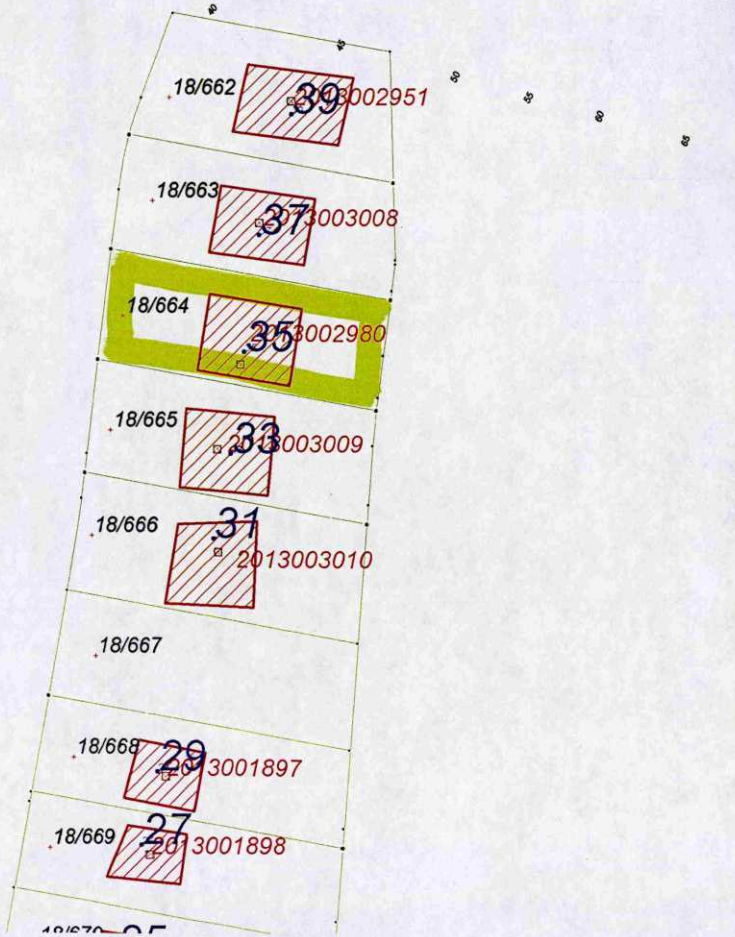
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

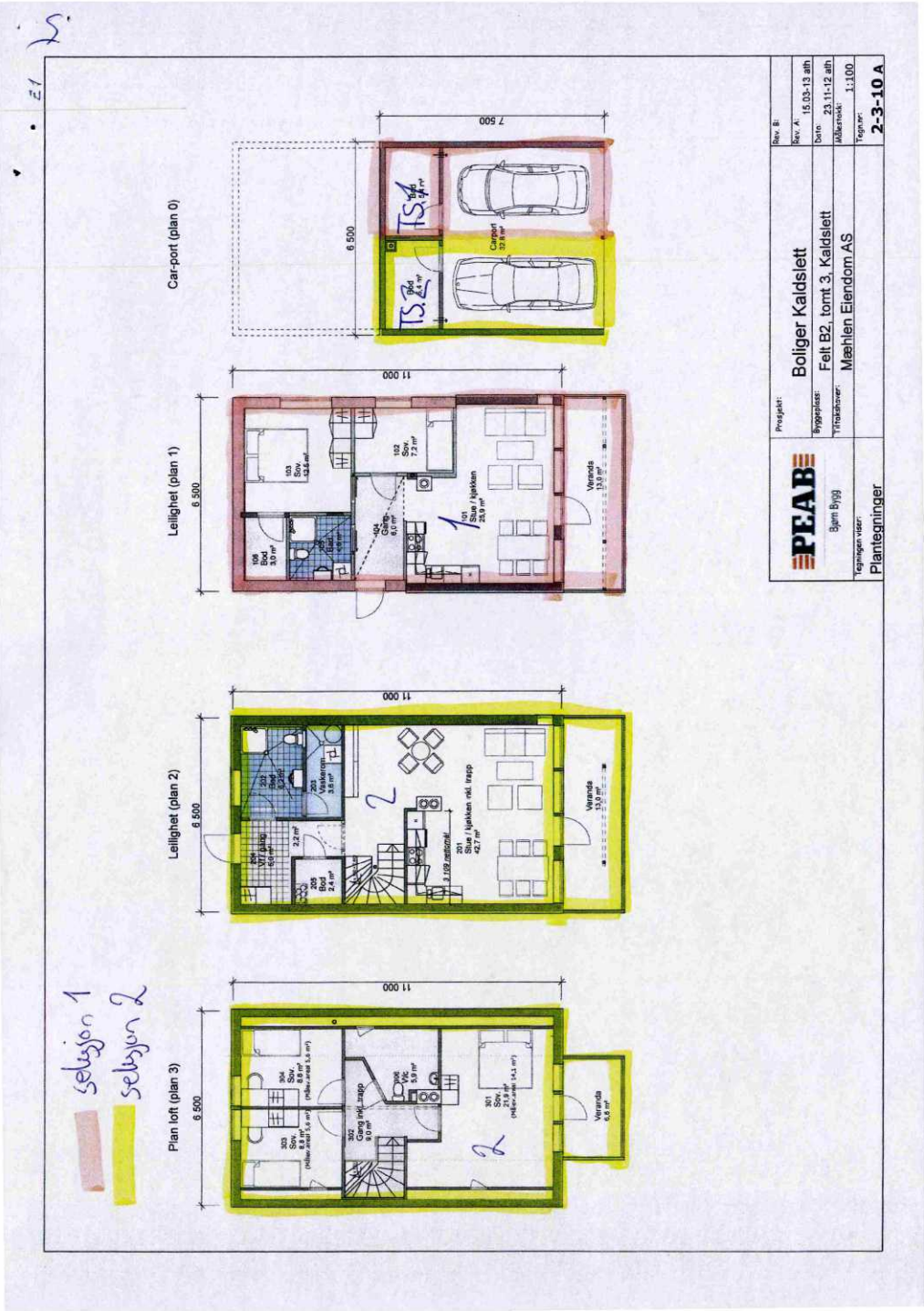
Målestokk : 1:500
Dato: 15.01.2014
Adresse: Storbakkvegen 35
Gnr/Bnr : gnr.18 bnr. 664

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

Seksjoneres
Fellesareal

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





VEDTEKTER
"Storbakkvegen 35 eierseksjonssameie"

§ 1 – SAMEIETS NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er "Storbakkvegen 35 eierseksjonssameie" (heretter kalt Sameiet).

Sameiet består av 2 -to- eierseksjoner som skal benyttes til boligformål.

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av gnr 18, bnr 664, med fellesanlegg av enhver art, i Tromsø kommune.

§ 2 – ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten i henhold til seksjoneringsvedtak.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av seksjoneringsbegjæring, disse vedtektene, eierseksjonsloven og generelle ordensregler som måtte være fastsatt av sameiermøtet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål, og ikke slik at bruken er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 – FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter til drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk fastsatt i seksjoneringsvedtak. Annet kan vedtas i disse vedtektene med tilstrekkelig flertall.

Størrelsen på fellesutgiftene vedtas årlig på sameiermøtet. Det kan også vedtas på årsmøtet at det skal avsettes midler til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike avsetninger skal innbetales sammen med de øvrige felleskostnadene.

Fellesutgiftene skal innbetales hver måned til en konto tilhørende sameiet.

§ 4 – SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 5 – OM SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne som representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig opplyser om hvilke saker som ønskes behandlet.

Styreleder innkaller til sameiermøtet. Innkalling skjer skriftlig og med varsel til sameierne på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan skje med varsling på minst tre dager. Innkallingen skal angi sakene som skal behandles, tid og sted for møtet. Det skal også i innkallingen fastsettes en frist for å melde inn nye saker og komme med innspill til fastsatt saksliste.

Skal det behandles sak som krever minst to tredjedels flertall behandles i sameiermøtet, skal hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

§ 6 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Valg av styreleder
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Fastsettelse av fellesutgifter og eventuelle avsetninger
- Andre saker som nevnt i innkallingen

§ 7 – MØTELEDELSE OG STEMMEGIVNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Hver seksjon har 1 -en- stemme i sameiermøtet.

Sameiermøte er kompetent til å fatte vedtak når begge seksjonene i sameiet er representert.

Sameieren har rett til å møte i sameiermøtet med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Sameieren kan når som helst kalle tilbake fullmakt. Sameieren kan også møte med rådgiver. Rådgiver kan kun uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over de saker som behandles og de vedtak som fattes. Protokollen skal signeres av møteleder og en stemmeberettiget sameier.

Hver seksjon kan delta i sameiermøte med to husstandsmedlemmer som har talerett.

§ 8 – STYRET

Alle sameiere er medlemmer av styret.

Har en seksjon flere eiere velger disse en myndig person som skal representere seksjonen i styret. Styrets leder velges med alminnelig flertall i sameiermøtet. Kun fysiske personer kan være leder av styret.

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Styret kan treffe beslutning i alle saker som etter eierseksjonsloven kan vedtas med alminnelig flertall i sameiermøtet, med mindre annet er besluttet av sameiermøtet.

Alle medlemmer av styret forplikter sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Dette gjelder også felles anliggende i saker om pantsettelse, salg eller bortfeste.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som behovet tilsier. Ett styremedlem kan kreve at det avholdes styremøte. Styret kan kun treffe vedtak når mer enn halvpartene av de stemmeberettigede møter. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet treffes avgjørelse ved loddtrekning.

Styreleder representerer sameiet utad i saker som angår dette, herunder utøvelse av stemmerett tilliggende sameiet i andre sameier. Styret eller sameiermøtet kan instruere styreleder i utøvelsen av denne myndigheten.

§ 9 – ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 10 – HABILITET I SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av disse vedtektene, eller vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 for sameiet.

Vedtektene er vedtatt på vegne av hjemmelshavere og utbygger, jf. eierseksjonsloven § 28, jf. § 7 andre ledd bokstav d.

Tromsø, 17. desember 2013

Harald Sletten

Adv. flm. Harald Sletten
etter fullmakt fra hjemmelshavere og utbygger

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 : 18 / 664 / 0 / 2

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	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1712	Felt B9, Kaldslett 18/6	Detaljregulering	25.01.2012	B2	1110 - Boligbebyggelse

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 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
8	Gul sone T-1442	H220_24	0142
Faresone	Ras- og skredfare	H310_841	0142
Angitt hensynssone	Hensyn friluftsliv	H530_5	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?
JA - Eiendommen er 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

Eiendomsrapport Rapportdato : 8.4.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-18/664/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	20.02.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EVEN JAKOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SOFIE NORDHEIM IVERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	16.01.2014	16.01.2014	14/265	

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
300380381	0	124 - Våningshus, tomannsb./horisont.	FA - Ferdigattest

Bygning 300380381: 124 - Våningshus, tomannsb./horisont.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	203.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	203.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	25.06.2013	03.07.2013
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.02.2014	26.02.2014
FA - Ferdigattest	12.06.2019	14.06.2019
EB - Endre bygningsdata	07.04.2022	07.04.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	121.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	0	37.0	0.0	37.0	0.0
H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
U01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
H02	1	62.0	0.0	62.0	0.0

Adresser

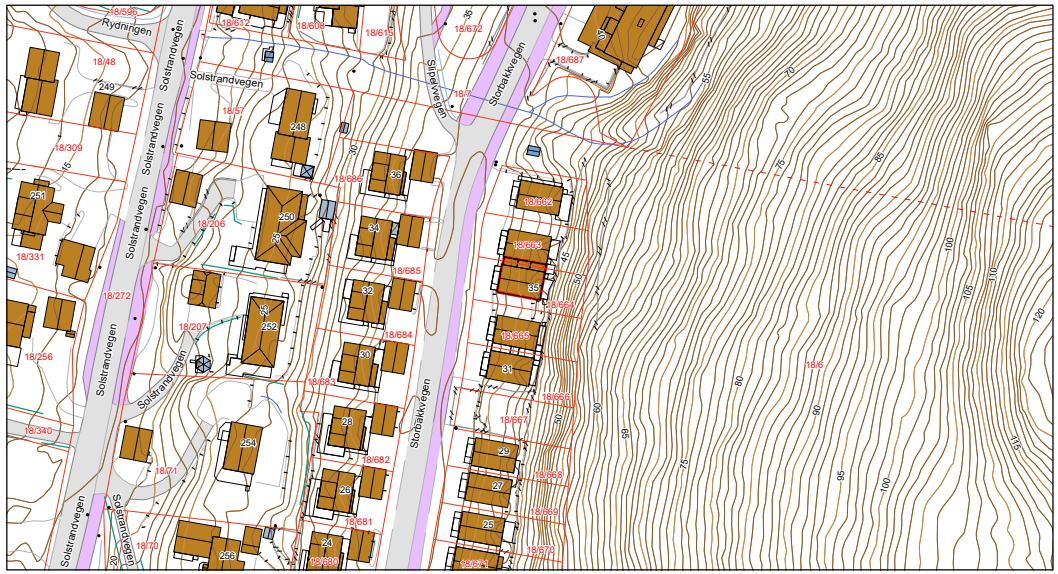
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storbakkvegen	35		9020 TROMSDALEN

Oversiktskart

Adresse: Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/664/0/2
Målestokk: 1:1,000
Areal: 332 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N

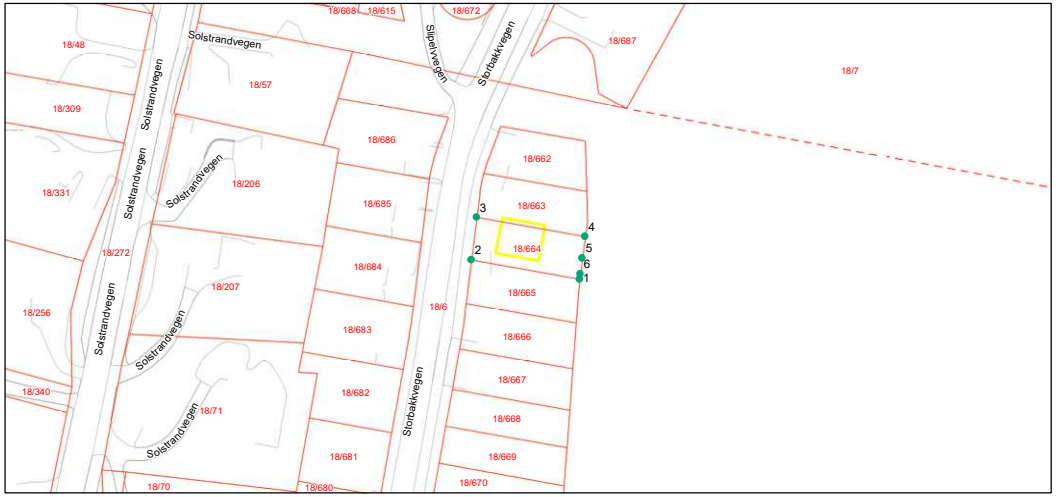


Matrikkelkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/664/0/2
Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 332 m² Dato: 2026-04-08

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 : 8.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7728459.17	653337.69	Ikke spesifisert	29.17	Umerket		Beregnet	10	0
2	7728464.25	653308.97	Ikke spesifisert	11.4	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	7728475.56	653310.37	Ikke spesifisert	29.19	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	7728470.47	653339.11	Ikke spesifisert	5.75	Umerket		Beregnet	10	0
5	7728464.77	653338.36	Ikke spesifisert	4.3	Umerket		Tatt fra plan	0	0
6	7728460.5	653337.85	Ikke spesifisert	1.34	Umerket		Tatt fra plan	0	0

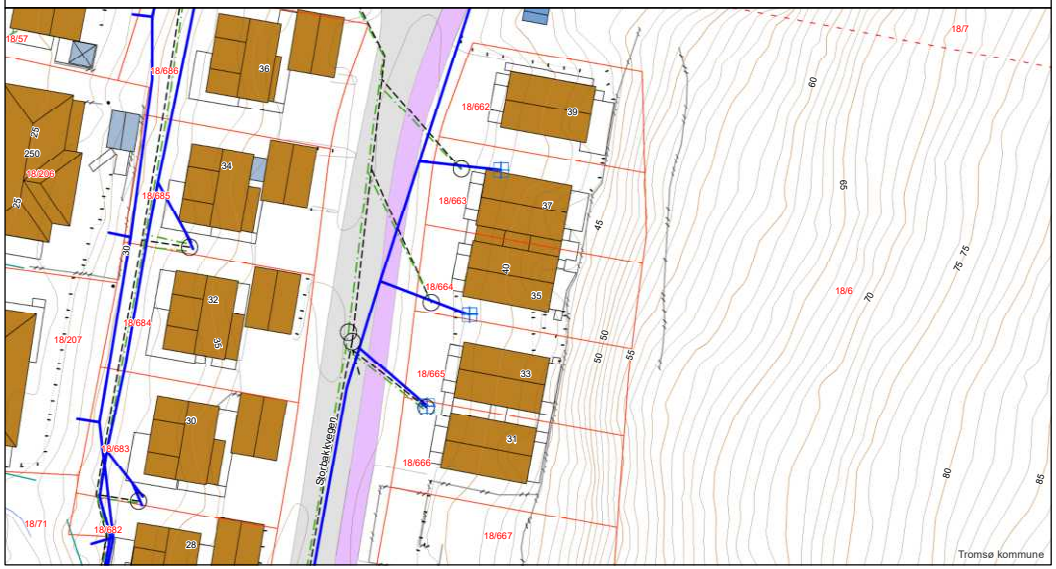
side: 1

Grunnkart

Adresse: Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/664/0/2
Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 332 m² Dato: 2026-04-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

Adresse: Storbakkvegen 35, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/664/0/2

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-08

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

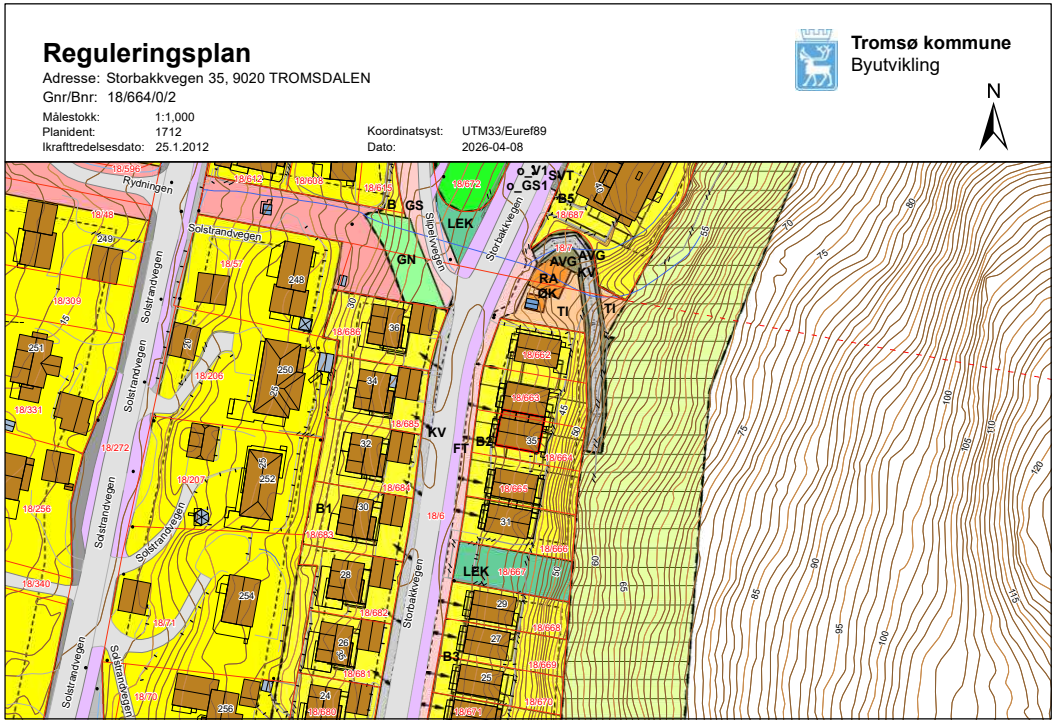
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

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



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

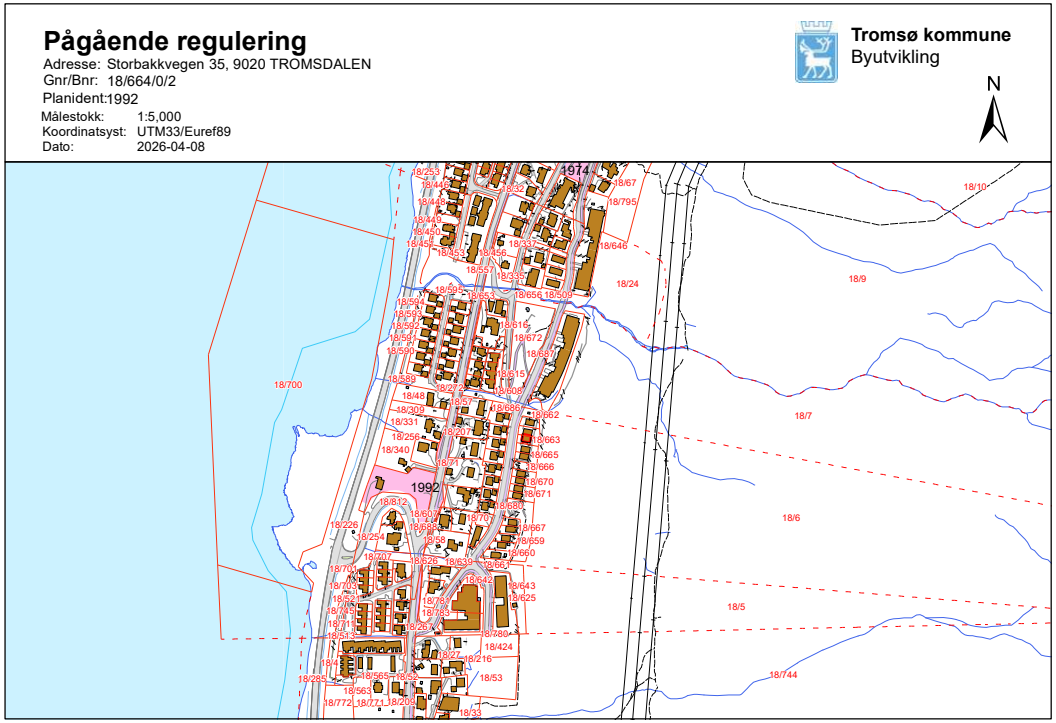
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- Formålgrense
- Plangrense
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet



Tromsø kommune

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

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

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg
2.2 Fortau

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boligbebyggelse B1-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Uteoppholdsarealer /Kvartalslekeplass (KL)

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

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

1.4. Renovasjonsanlegg/ avfallssug (R1-2)

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg

a) Området er avsatt til offentlig kjøreveg.

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

2.2. Fortau

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

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

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

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

IV

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

a) Dokumentasjonskrav:

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

ii. Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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

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

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

Byutviklingssjefen /MD

STORBAKKVEGEN 35

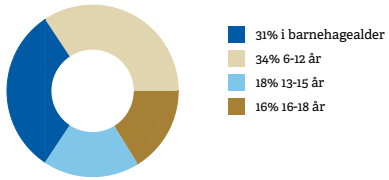
OFFENTLIG TRANSPORT

Storbakkvegen Linje 73	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**18 min**

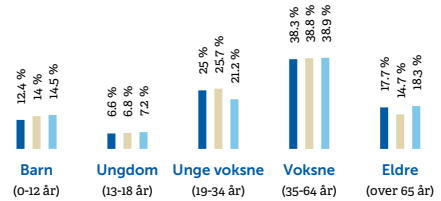
SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**22 min** 2 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**6 min** 4 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**9 min** 5.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**12 min** 6.4 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**14 min** 9.3 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**9 min** 5.5 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**20 min** 1.8 km
Fjellvegen barnehage (1-5 år) 68 barn	**6 min** 3.5 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år) 52 barn	**7 min** 4.2 km

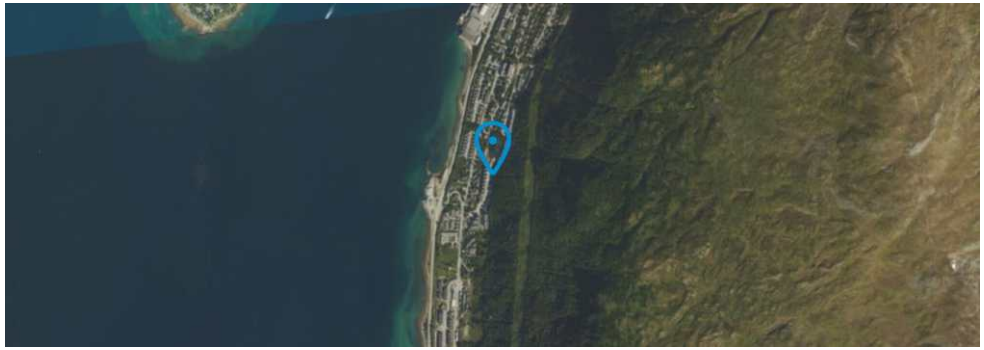
DAGLIGVARE

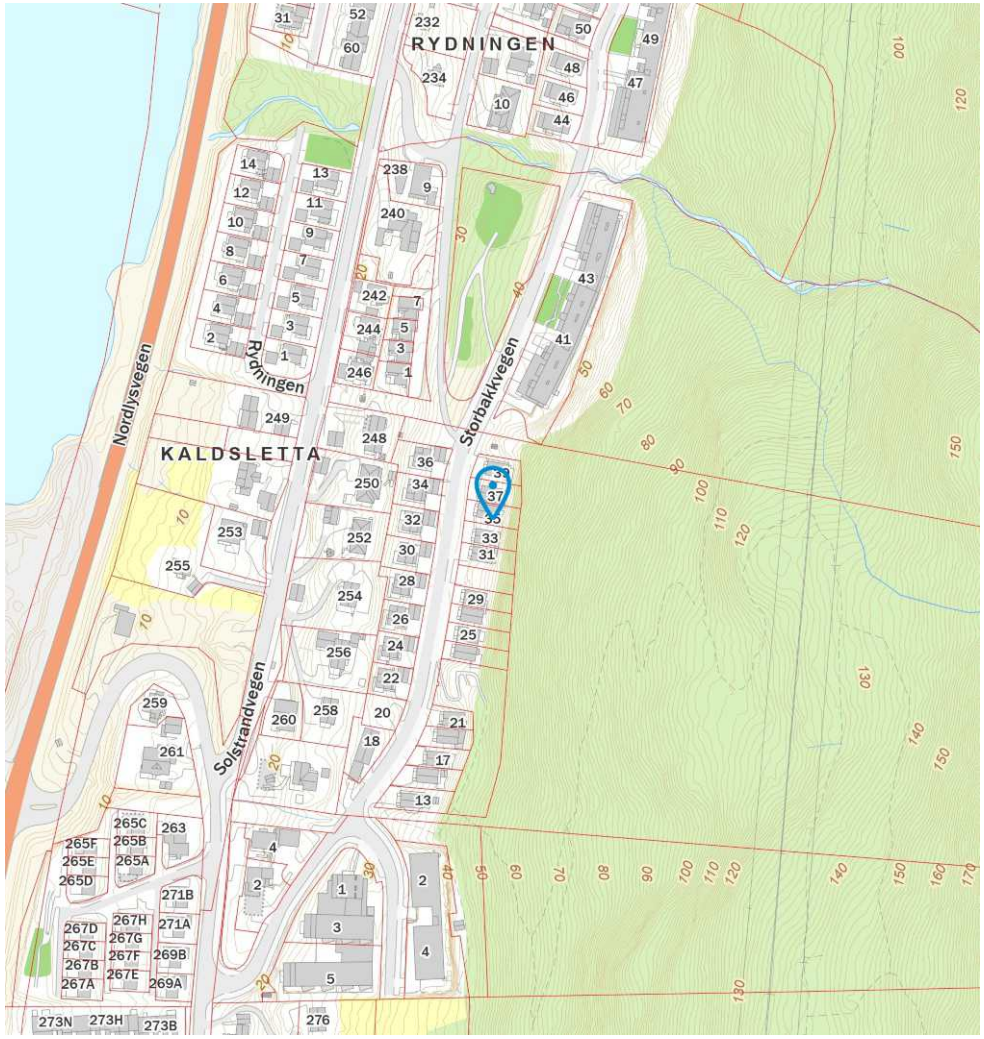
Coop Extra Tromsdalen	**4 min**
Rema 1000 Tromsdalen Post i butikk	**4 min** 2.6 km

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	**18 min** 1.6 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	**21 min** 1.9 km
Feel24 Tromsdalen	**5 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**8 min**

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



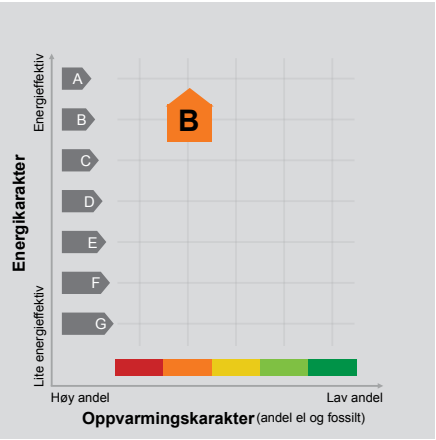


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Storbakkvegen 35
Postnummer	9020
Sted	TROMSDALEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	664
Seksjonsnummer	2
Festenummer	—
Bygningsnummer	300380381
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	4c0498e9-2b7e-41ee-b278-357ce6197f8a
Dato	18.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storbakkvegen 35
Postnr/Sted: 9020 TROMSDALEN
Bolignr: H0201
Dato: 18.04.2023 11:10:14
Energimerkenr: 4c0498e9-2b7e-41ee-b278-357ce6197f8a

Gårdsnr: 18
Bruksnr: 664
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 300380381

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260044 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Storbakkvegen 35, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 18, Bnr. 664, Snr. 2, Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 18260044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no