

Velkommen til

Langbølgen 14 D, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langbølgen 14 D
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 796,-

BRA/BRA-i	81 / 76 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Boligen fremstår som velholdt og innbydende, med lune og moderne fargevalg som skaper en behagelig atmosfære. Planløsningen byr på entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og en innvendig bod - alt du trenger for en komfortabel hverdag.

I tillegg medfølger sportsbod og garasje på sameiets tomt. Leiligheten har utgang til en romslig terrasse og balkong med gode solforhold og flott utsikt - perfekt for avslapning og sosiale stunder.

Her bor du i populære Hamna, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare, bussforbindelser og flotte turområder. En ideell bolig for deg som ønsker en rolig og praktisk hverdag i et attraktivt område.

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!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langbølgen 14 D, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 779, Snr. 34, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 290 000,-
Omkostninger	kr	108 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 408 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 250,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 526,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og

forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 796,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.
Vedlikehold 110,00,-
Internett 288,00,-
Andel felleskostnader 2 398,00,-

Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og
sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Forretningsfører
Agio Forvaltning, org.nr. 995366517
Postboks 113, 9252 Tromsø
post@agioforvaltning.no tlf. 77630488
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 25 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
22 av 2

Parkering
Seksjonen disponerer egen garasje i felles garasjerekke.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

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

er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
1/40

Sameiets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 779, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 10 900 m². Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Byggegrunn: Eiendommen ligger på en lett skrånende tomt, opparbeidet med plen, gangveier, parkering og uteområder.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1992 ifølge takstmann.
Garasje antatt oppført runt 2010.

Innhold
Etasje
BRA-i 76m²: Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom og soverom 2.
BRA-e 5m²: Bod.

Garasje
BRA-i 18m²: Garasje.

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

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for leiligheten og garasje, som stemmer med dagens bruk.

Standard
En godt vedlikeholdt leilighet. Det har blitt foretatt en del vedlikehold opp igjennom årene, med oppussing av bad og kjøkken i 2017. Det er noen punkter som har fått TG2 som det kan bli nødvendig og vedlikeholde framover.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk. Det er innebygd oppvaskmaskin. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.

Bad: Veggene er flislagt og taket er malt. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjkabinett og vaskemaskin montert i skap/benk.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av laminat, parkett på et soverom. Veggene har hovedsakelig malte plater, tapet på en soveromsvegg og malt halvpanel på et soverom. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekks ventilasjon. Det er montert ventil i taket på badet og avtrekksvifte fra kjøkken, montert ut igjennom hette i tak. En vanlig løsning på denne type bygg og alder, med til luft via vinduer og veggventiler.

Varmtvannstank:Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i skap på badet.

Elektrisk anlegg: Leiligheten har delvis skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold: Røykvarsler er montert. Leiligheten har brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

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

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

- Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

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

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:
- Lagt varmekabel avrettet på bad .lagt membran og flislagt. Utført av ufaglært i 2017.

Pkt. 13:
- Renset ventilasjon. Arbeid utført av faglært Nordisk ventilasjon rens a/s i 2025.

Pkt. 29:
- Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre (Byttet i 2013).

Balkonger/terrasser: Mot øst foran inngangsparti har leiligheten en felles takoverbygd veranda med naboleilighet. Fra stue mot vest har leiligheten en veranda/altan. Verandaen/altan er bygd av impregnert terrassebord (ny), og er opplagret på søyler og tredragere.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boligområde i Hamna sør, på nordsiden av Tromsøya. Her er det gangavstand til Hamna/Solneset barneskole, barnehager, Extra Hamna og flotte naturområder. Det er gode bussforbindelser til UiT og UNN, og videre til Tromsø sentrum. Mange velger å gå eller sykle, da det er kort vei og et meget godt utbygd stinett.

Når du rusler i fjæra på Hamna har du fin utsikt over Kvaløya, og på Solneset er det tilrettelagt med lekeplasser, grusbane og sitteplasser. Det går en rekke turstier i området, bl.a. lysløype helt til sørspissen av øya. Det er sykkelavstand til Langvatnet badeplass, som nylig ble tilrettelagt med sandstrand, gressplen og grillplass. Rundvannet like ved har gapahuk og flytebrygge.

Det er ca. 7 min med bil til Jekta storsenter, Nord-Norges største kjøpesenter. Tromsø sentrum ligger ca. 13 min unna, og her finner du handlegater, kaféer og utesteder, kino, bibliotek, Kulturhuset, Hålogaland teater, Polaria, og en rekke andre fasiliteter. Tromsø er en levende kulturby, med Buktafestivalen og Tromsø internasjonale filmfestival som to av høydepunktene.

Fra eiendommen er det kort vei til Hamna kunstgressbane. For idrettsinteresserte anbefales også Tromsøhallen og Ishallen, med fasiliteter for friidrett, håndball, volleyball, innebandy, badminton, bryting, ishockey m.m. For mer eventyrlystne er det fantastiske forhold for havpadling rundt øya.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.09.1992, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. I den midlertidige brukstillatelsen ble det påpekt at utomhusanlegg skulle ferdigstilles.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger på garasjer datert: 15.06.200 og ferdigattest datert: 03.12.2012.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Vedfyring.

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
Energikarakter E
Oppvarmingskarakter Oransj

Internett- og tv-leverandør
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til Kommuneplan med PlanID 29.03.2017. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

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

Eiendommen ligger innenfor Hensynssone:
Gul sone T-1442, med planID 0142 (flystøy).

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp med private stikkledninger til offentlig netverk.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 1 062 602,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 250 409,-.

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
Stig Arne Bertheussen og Gunn-Eva Gundersen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 10695
Dato: 09.09.1992
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 40

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403122
Dato: 11.11.1968
AVTALE TELEGRAFVERKET PÅ VEGNE AV LUFTFARTSDIREKTORATET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10427
Dato: 03.09.1992
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10695
Dato: 09.09.1992
Panterett til sameiet for kr 10.000,- uten opptrinnsrett
med prioritet etter 90 % av verditakst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Langbølgen 2-16.
Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Sameiebrøken er 1/40 for alle seksjoner.

Styreleder: Hege Solvoll
Styrets epost: Sameietlangbolgen@styremail.no

Oppsummerte saker som ble tatt opp på årsmøtet 2025:
- Overholdelse av husordensregler
- Sjekke interessen for solavskjerming til sine seksjoner.
- Airbnb - endring av antall dager i vedtektene. Vedtaket ble nedstemt.
- Gjesteparkering.

Sameiet hadde overskudd i 2024 på kr. 283 141,-.

Forretningsfører er Agio forvaltning.

Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst den 30-09-2025.
I tillegg av opplyst areal er garasjens BRA-I ca 18m2

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 30.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 19.09.2025
Energiattest, datert 19.09.2025
Vedtekter, datert 30.03.2016
Husordensregler, datert 01.07.2021
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 18.06.1992
Midlertidig brukstillatelse, datert: 24.09.1992
Ferdigattest garasje, datert: 03.12.2012
Seksjonering, datert 09.09.1992
Matrikkelrapport, datert 19.09.2025
Grunnkart, datert 19.09.2025
Kommuneplan, datert 29.03.2017
Reguleringsplan, datert 29.03.2017
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

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



Stue med lune farger og mye naturlig lys



Stue med lune farger





Entré 2. etasje



Bad med dusjkabinett og god plass til vask og tørk



Soverom 1 med garderobeløsning

Plantegning



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

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

Notater

Tilstandsrapport

Rekkehus

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ

TROMSØ kommune

gnr. 115, bnr. 779, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21105-1291 **Referansenummer:** GS6660

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug
Uavhengig Takstingeniør
bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En fin 3-roms leilighet med god planløsning i en seksjonert 4-mannsbolig. Leiligheten har god utsikt mot vest i andre etasje. Leiligheten består av stue/kjøkken, gang, bod, 2 soverom og bad til sammen på 76 m2.
I tillegg har leiligheta en sportsbod og garasje i felles seksjoner.

Det har blitt foretatt en del vedlikehold opp igjennom årene, med oppussing av bad og kjøkken i 2017.
Det er noen punkter som har fått TG2 som det kan bli nødvendig og vedlikeholde framover, men de fleste TG2 er på grunn av alder/sikkerhetshensyn..

En godt vedlikeholdt leilighet.

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i hvit stål og pipehatt i rustrød stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende i gavler.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Med taktro som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Omrammet med listverk og beslag.
Vinduene har utenpåliggende sprosser.
Fastkarmvindu i stue og et soveromsvindu er fra byggeår, øvrige vindu er byttet ut i årene 2012-2021.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre (Byttet i 2013).

Mot øst foran inngangsparti har leiligheten en felles takoverbygd veranda med naboleilighet, hvor leilighetens andel på 50 % utgjør 8 m2. Stående malt rekkverk.
Fra stue mot vest har leiligheten en veranda/altan på 16 m2, med stående malt rekkverk på 90 cm høyde og levegg mot nabo.
Verandaen/altan er bygd av impregnert terrassebord (ny), og er opplagret på søyler og tredragere.
Impregnert tretrapp fra inngangs veranda og ned til bakkenivå, stående malt rekkverk.
Felles trapp med naboleilighet.

Leiligheten har en utvendige sportsbod/bod på 5 m2, denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett på et soverom.
Veggene har hovedsakelig malte plater, tapet på en soveromsvegg og malt halvpanel på et soverom.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører.

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: bilder.
Veggene er flislagt og taket er malt.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (foto).
Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjkabinett og vaskemaskin montert i skap/benk.
Avtrekksventil i himling, med til luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Det er innebygd oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekks ventilasjon. Det er montert ventil i taket på badet og avtrekksvifte fra kjøkken, montert ut igjennom hette i tak. En vanlig løsning på denne type bygg og alder, med til luft via vinduer og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i skap på badet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Leiligheten har delvis skjult elektrisk anlegg.

Røykvarsler er montert. Leiligheten har brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Fra infoland

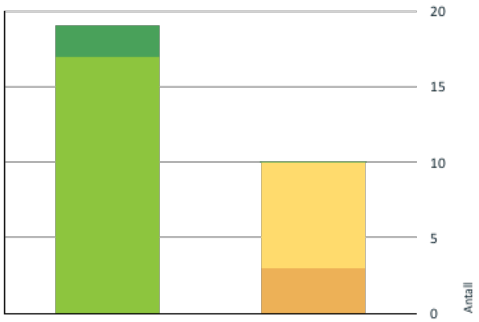
Garasje

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

Fra infoland

Sammendrag av boligens tilstand

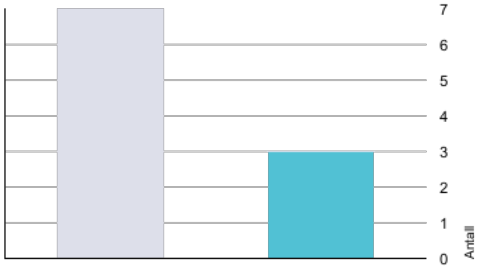
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1992

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i hvit stål og pipehatt i rustrød stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende i gavler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Med taktro som undertak.





TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Omrammet med listverk og beslag.
Vinduene har utenpåliggende sprosser.
Fastkarmvindu i stue og et soveromsvindu er fra byggeår, øvrige vindu er byttet ut i årene 2012-2021.

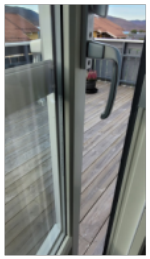




TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre (Byttet i 2013).





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot øst foran inngangsparti har leiligheten en felles takoverbygd veranda med naboleilighet, hvor leilighetens andel på 50 % utgjør 8 m2. Stående malt rekkverk.
Fra stue mot vest har leiligheten en veranda/altan på 16 m2, med stående malt rekkverk på 90 cm høyde og levegg mot nabo. Verandaen/altan er bygd av impregnert terrassebord (ny), og er opplagret på søyler og tredragere.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp fra inngangs veranda og ned til bakkenivå, stående malt rekkverk.
Felles trapp med naboleilighet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten har en utvendige sportsbod/bod på 5 m2, denne er summert under ekstern areal i arealberegningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

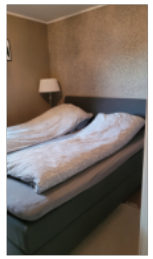
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

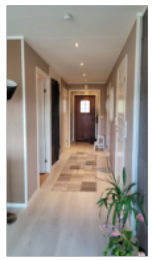


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett på et soverom.
Veggene har hovedsakelig malte plater, tapet på en soveromsvegg og malt halvpanel på et soverom.
Innvendige tak har himlingsplater.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

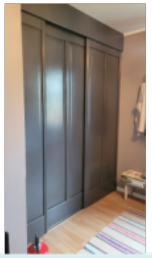
Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom.



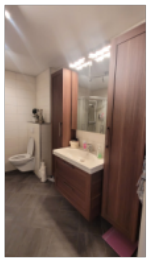


VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: bilder.





Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (foto).

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjkabinett og vaskemaskin montert i skap/benk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

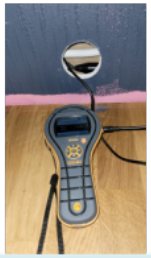
Avtrekksventil i himling, med til luft under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.
Det er innebygd oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekks ventilasjon. Det er montert ventil i taket på badet og avtrekksvifte fra kjøkken, montert ut igjennom hette i tak. En vanlig løsning på denne type bygg og alder, med til luft via vinduer og veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i skap på badet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Leiligheten har delvis skjult elektrisk anlegg.

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.
   1992 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers eiertid er alle elektriske arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Montert varmekabler på bad og varmt vanntank flyttet fra kjøkken til bad. Eier opplyser at det er elektriker firma som utførte dette, men samsvarserklæring mangler.

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 Kontroll rapport fra 2017 er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarsler er montert. Leiligheten har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

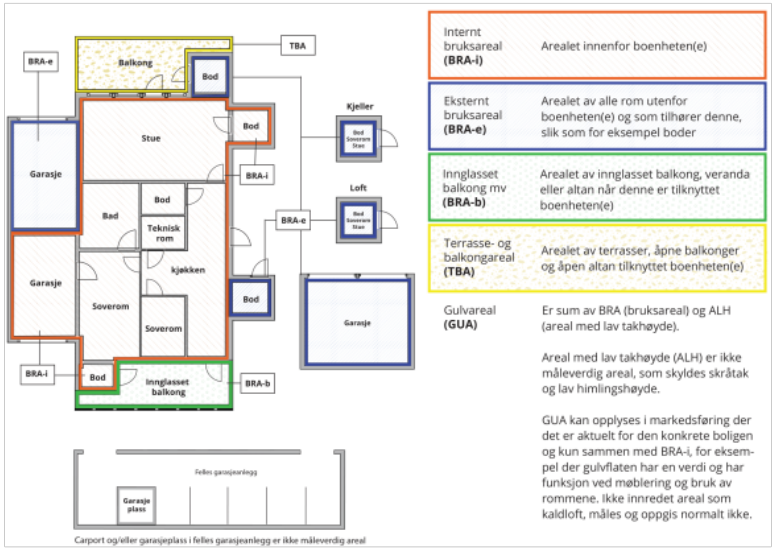
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	76	5		81	25
SUM	**76**	**5**			**25**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2	Bod 2	

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Åpent areal er veranda/altan/inngangsparti.
Seksjonert sportsbod på 5 m2 i et felles utvendig uthus er satt som eksternt bruksareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fra infoland

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet terrasse dekke på veranda.
Byttet verandadør/vindu.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	18			18	
SUM	**18**				
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler), gjelder kun arealet til garasjen som tilhører leiligheten.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fra infoland

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	72	4
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Stig Arne Bertheussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	779		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langbølgen 14 D

Hjemmelshaver
Gundersen Gunn-Eva, Bertheussen Stig Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheta ligger i andre etasje i en fire mannsbolig, vestvendt til i Hamna nord/vest på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet. Leiligheta har en landlig men sentral plassering i et barnevennlig område med nærhet (gåavstand) til Hamna barneskole og barnehage, og med rekreasjons- og lekeareal med fine friluftsområder og skiløyper like i nærheten.
Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 8 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 8 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 4,5 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en lett skrånende tomt, opparbeidet med plen, gangveier, parkering og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

En seksjonert leilighet på felles tomt, seksjonert i 1992.
Sportsbod og parkering i fellesanlegg.
Eiendommen/sameiet består av 40 boligseksjoner (leiligheter).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2015

Langbølgen 14 D , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 779
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje i fellesareal

Byggeår
2007

Kommentar
Årstall på godkjente tegninger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
En enkel garasje i felles garasje rekke med bruksareal på 18 m2.
Malt leddport uten port åpner.
Asfaltert gulv.
Veggene er bygd av bindingsverk og kledd innvendig med plater på en vegg.
Bakvegg har halv vegg med betong/lecastein.
Utvendig liggende malt dobbelfalskledning.
Skråtak.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	26.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 19.09.2025 Bertheussen, Stig Arne

bankID SIGNERT: 19.09.2025 Gundersen, Gunn-Eva

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

Stig Arne Bertheussen

Gunn-Eva Gundersen

Boligen

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

Langbølgen 14D
9017 Tromsø

5501-115/779/0/34

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabel avrettet .lagt membran og flislagt

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

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

Ny membran

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Nordisk ventilasjon rens a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Renset ventilasjon

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

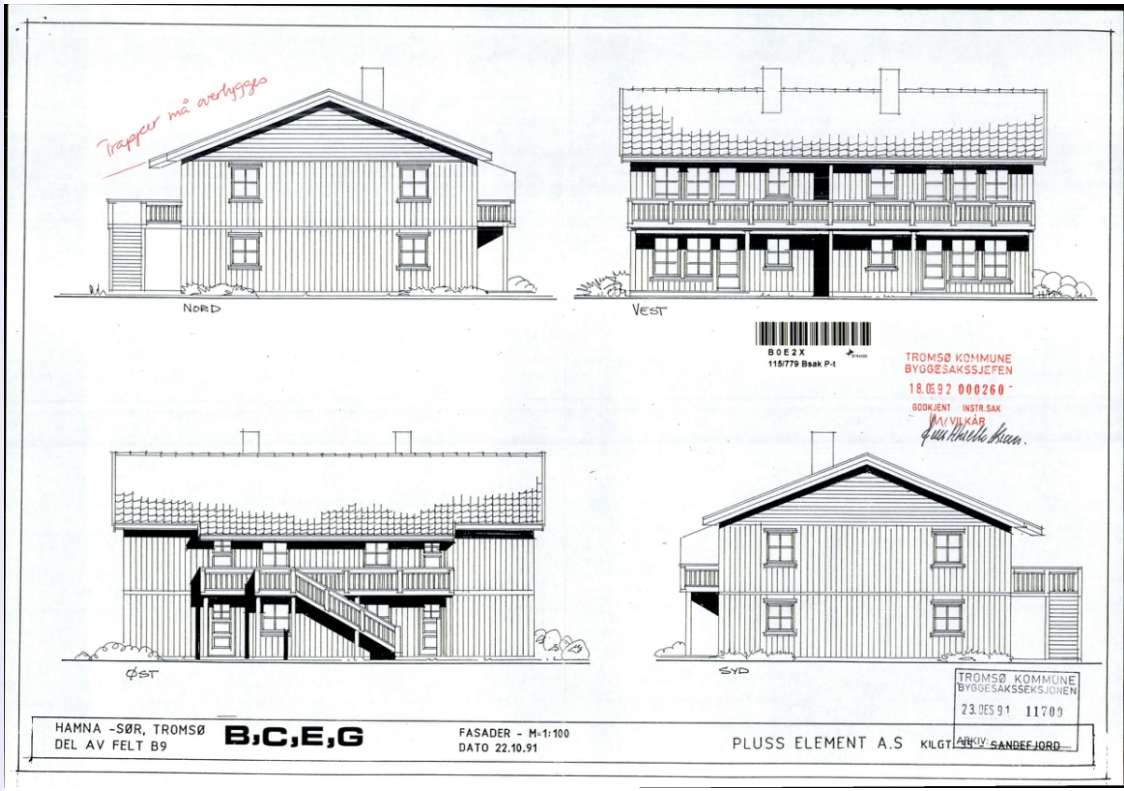
Bolig selges med boligselgerforsikring

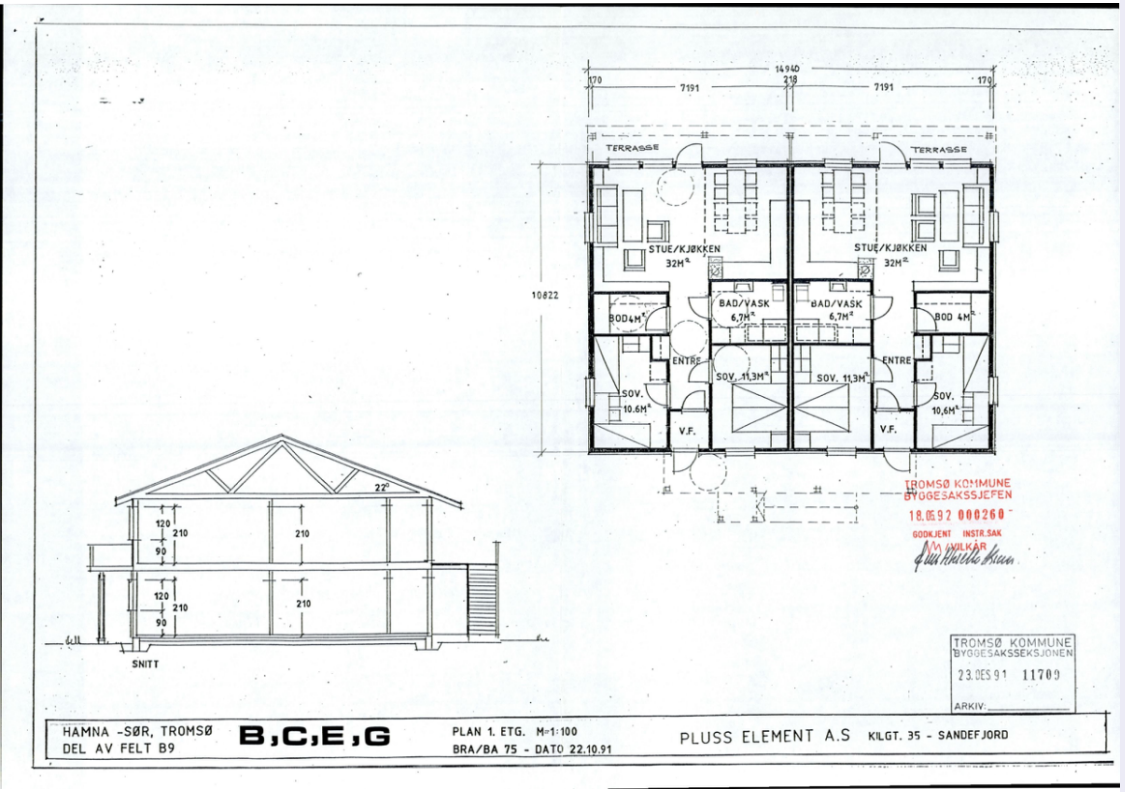
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

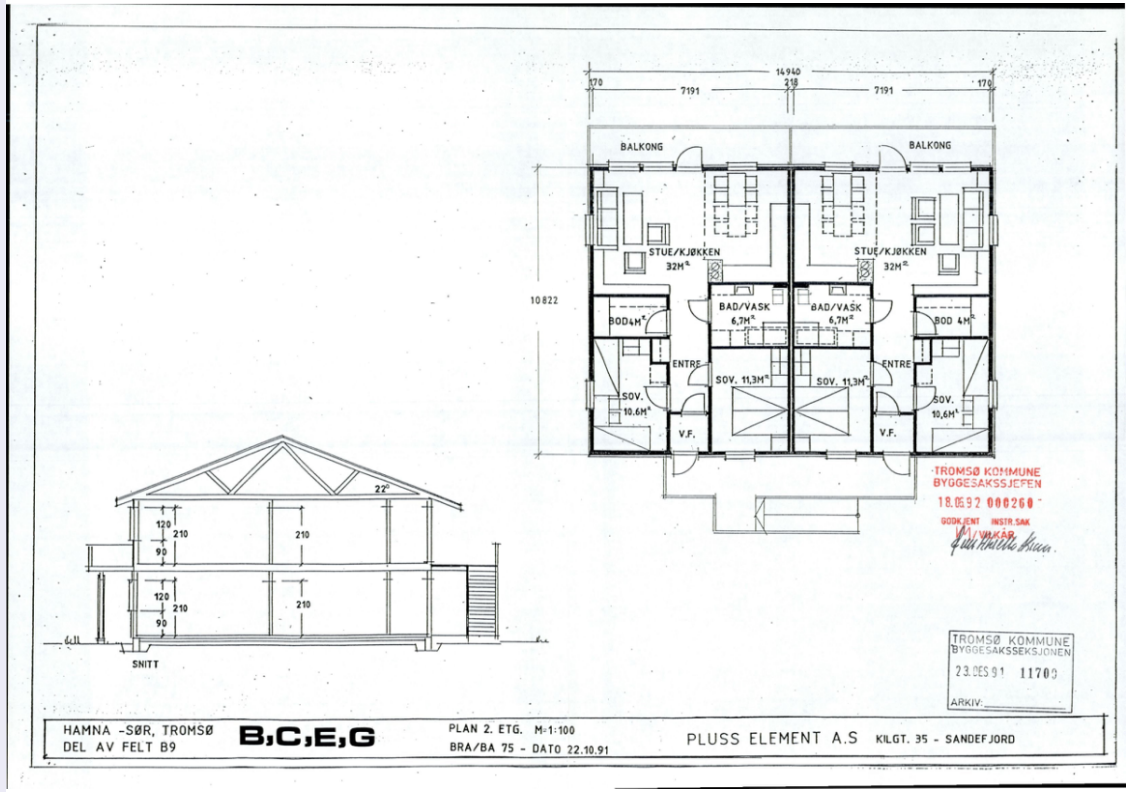
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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




14940
170
7191
210
7191
170
TERRASSE
TERRASSE
STUE/KJØKKEN 32M²
STUE/KJØKKEN 32M²
10822
BAD/VASK 6,7M²
BAD/VASK 6,7M²
BOD 4M²
BOD 4M²
ENTRE
ENTRE
SOV. 11,3M²
SOV. 11,3M²
SOV. 10,6M²
SOV. 10,6M²
V.F.
V.F.
22°
120
210
90
210
120
210
90
210
SNITT
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
18.0592 000260
GODKJENT INSTR.SAK
MED VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
23.DES.91 11709
ARKIV:
HAMNA -SØR, TROMSØ
DEL AV FELT B9
B,C,E,G
PLAN 1. ETG. M=1:100
BRA/BA 75 - DATO 22.10.91
PLUSS ELEMENT A.S KILGT. 35 - SANDEFJORD


14940
170
7191
210
7191
170
BALKONG
BALKONG
STUE/KJØKKEN 32M²
STUE/KJØKKEN 32M²
10822
BAD/VASK 6,7M²
BAD/VASK 6,7M²
BOD 4M²
BOD 4M²
ENTRE
ENTRE
SOV. 11,3M²
SOV. 11,3M²
SOV. 10,6M²
SOV. 10,6M²
V.F.
V.F.
22°
120
210
90
210
120
210
90
210
SNITT
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
18.0592 000260
GODKJENT INSTR.SAK
MED VILKÅR
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
23.DES.91 11709
ARKIV:
HAMNA -SØR, TROMSØ
DEL AV FELT B9
B,C,E,G
PLAN 2. ETG. M=1:100
BRA/BA 75 - DATO 22.10.91
PLUSS ELEMENT A.S KILGT. 35 - SANDEFJORD

Tromsø kommune
Byutvikling

Irene Endresen
Langbølgen 2c

9017 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	4949/16-ELHOLD	Eline Holdø	27.01.2016
	Sak nr: 12/2470	**Telefon:** 77 79 05 94	

LANGBØLGEN 2-16, 115/779 - OPPFØRING AV GARASJE - FERDIGATTEST

Vedtaksnummer: 171/16. 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 garasje. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 511/12

Tiltakshaver har ved anmodning om ferdigattest oversendt erklæring om ferdigstillelse og bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, jf pbl § 23-3.

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

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

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

B0E2U
115/779 Bsak F-f

Pluss Element Yngve Olsen A/S
Postboks 2094
3201 Sandefjord

Saksnr.	Vår ref.	Dato
260/92	RK	24.09.1992

BRUKSTILLATELSE
jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 24.09.92 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 3-roms leilighet på eiendommen Langbølgen 14 a, 115/779, felt B 9, hus E, Hamna sør, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeide:

Innvendig:

- Ingen merknader.

Utvendig:

- Utomhusanlegg fullføres.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:
01.11.92.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

Reidar Kristiansen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160	R. Amundsenspl. 1	(083) 20 000	1 73 18 01
9001 TROMSØ	9000 TROMSØ		

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

Pluss Element Yngve Olsen A/S
Postboks 2094
3201 Sandefjord

Saksnr.	Vår ref.	Dato
260/92	RK	24.09.1992

BRUKSTILLATELSE
jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 24.09.92 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 3-roms leilighet på eiendommen Langbølgen 14 b, 115/779, felt B 9, hus E, Hamna sør, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeide:

Innvendig:

- Plate av ubrennbart materiale monteres på gulv under sotluke samtidig som ildsted monteres.
- Gulv i vindfang overflatebehandles.

Utvendig:

- Utomhusanlegg fullføres.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:
01.11.92.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

Reidar Kristiansen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160	R. Amundsenspl. 1	(083) 20 000	1 73 18 01
9001 TROMSØ	9000 TROMSØ		

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

Pluss Element Yngve Olsen A/S
Postboks 2094
3201 Sandefjord

Saksnr.	Vår ref.	Dato
260/92	RK	24.09.1992

BRUKSTILLATELSE
jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 24.09.92 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 3-roms leilighet på eiendommen Langbølgen 14 c, 115/779, felt B 9, hus E, Hamna sør, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeide:

Innvendig:

- Ingen merknader.

Utvendig:

- Utomhusanlegg fullføres.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:
01.11.92.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

Reidar Kristiansen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160	R. Amundsenspl. 1	(083) 20 000	1 73 18 01
9001 TROMSØ	9000 TROMSØ		

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

Pluss Element Yngve Olsen A/S
Postboks 2094
3201 Sandefjord

Saksnr.	Vår ref.	Dato
260/92	RK	30.09.1992

BRUKSTILLATELSE
jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 30.09.92 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 3-roms leilighet på eiendommen Langbølgen 14 d, 115/779, felt B 9, hus E, Hamna sør, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeide:

Innvendig:

- Plate av ubrennbart materiale monteres på gulv under sotluke samtidig som ildsted monteres.

Utvendig:

- Utomhusanlegg fullføres.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:
01.11.92.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

Reidar Kristiansen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160	R. Amundsenspl. 1	(083) 20 000	1 73 18 01
9001 TROMSØ	9000 TROMSØ		

Husordensregler for Sameiet Langbølgen 2-16

1. Innledning

Sameiet Langbølgen 2-16 er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte eierne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt eiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.

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

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.

2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Av brannteknisk hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

3. Skader

3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørrydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen/verandaen som kan tas av vinden og påføre skade.

3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

4. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Fellesareal

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

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

5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

6. Renhold, barnevogner og sykler

6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesareal i ryddig stand.

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

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

6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

7. Søppel

7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.

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

8. Dyrehold

8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget" Regler for dyrehold i Sameiet Langbølgen 2-16".

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

9.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen. I det sameiet opplever utfordringer knyttet til at beboere benytter fellesområder og områder utenfor anvist biloppstillingsplass til parkering, ser styret seg nødt til å utarbeide reglement for parkering i sameiet, jf. vedtektenes § 2.

9.2 Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Hver bruksenhet, som disponerer parkeringsplass, kan parkere på denne.

9.3 Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering eller fellesområder som biloppstillingsplass for sameiets beboere.

9.4 Det er ikke tillat å parkere utenfor egen eller andres boenhet. Parkering skal kun skje på fastsatt biloppstillingsplass, jf. overfor.

9.5 Av- og pålasting utenfor egen boenhet kan skje i tidsrommet 07:00-23:00.

9.6 Ved brudd på parkeringsreglementet kan det enten ilegges en bot på kr. 500. Det tillegges purregebyr dersom boten ikke betales innen oppgitt frist. Etter en eller flere purringer, kan boten inndrives gjennom namsmannen.
Styret kan også foreta borttauing av kjøretøy ved brudd på parkeringsbestemmelsene. Kostnaden ved slik borttauing skal dekkes av bileier, eller bruker av bilen.

10. Dugnad

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

Tromsø, 01.07.2021

Sameiet Langbølgen 2-16

Regler for dyrehold i Sameiet Langbølgen 2-16.

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

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

   Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

   "1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor egen inngang.

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

   "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

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

   c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.

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

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

   f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Sameiet Langbølgen 2-16.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

Tromsø, 01.07.2021

Returneres til:

K-Eiendom A/S
Boks 353,
3201 Sandefjord

TINGLYST
09 SEPT. 1992
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 10695

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1902	Tromsø	115	779	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Tromsø Kommune	1/1

Doknr: 10695 Tinglyst: 09.09.1992 Emb .097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Sum tellere: 40 = nevner: 40

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet skal ordinært stå etter 90% av verditakst, uten opptrinnsrett. Det er ikke kjeller eller loft i huset. Sameierne har ikke forkjøps-eller oppløsningsrett. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grov eller gjentatte mislighold, også av ikke økonomisk art, kan styret kreve leiligheten fraflytte

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Riktig gjenpart bekreftes K-EIENDOM AS SANDEFJORD

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

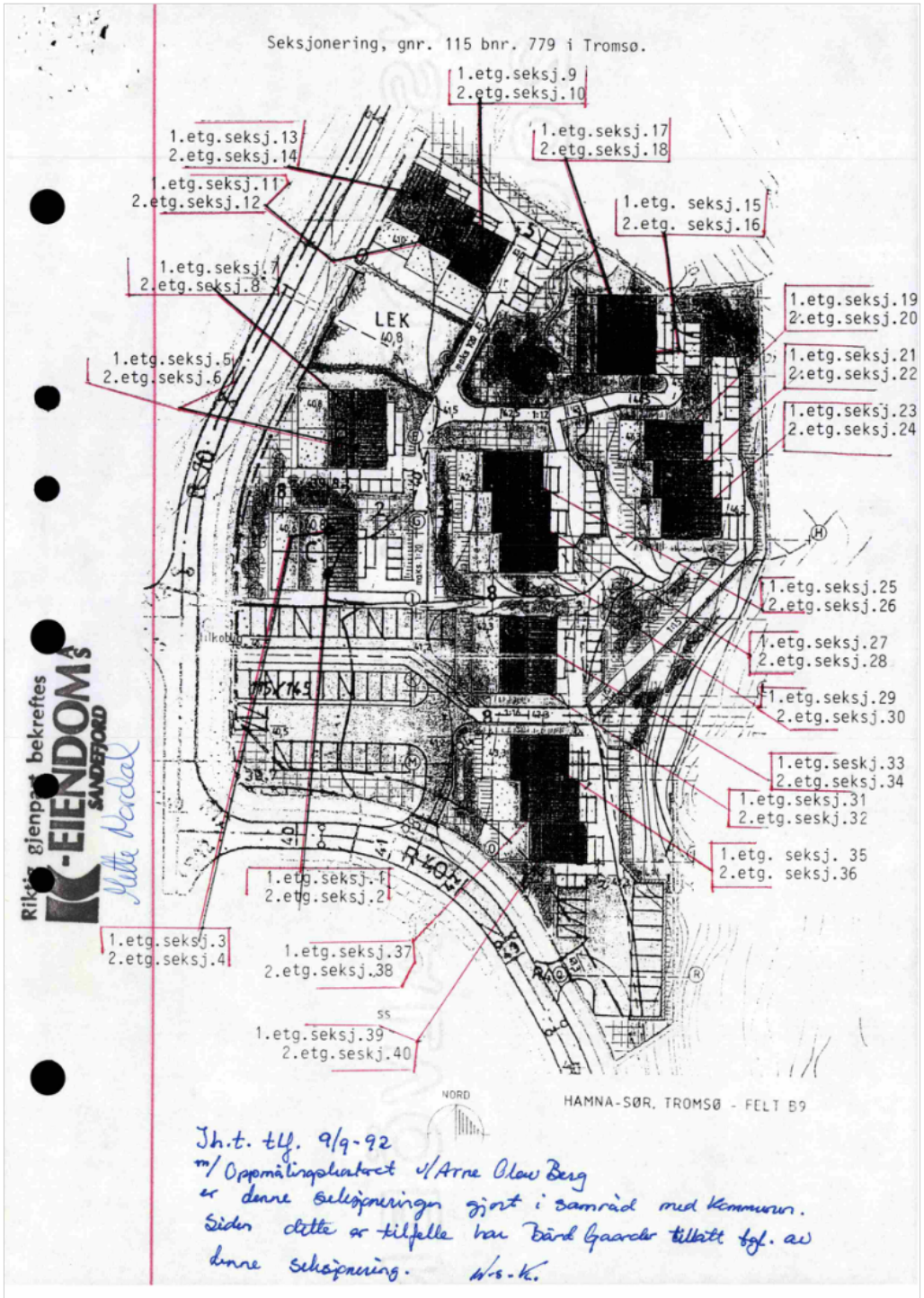
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

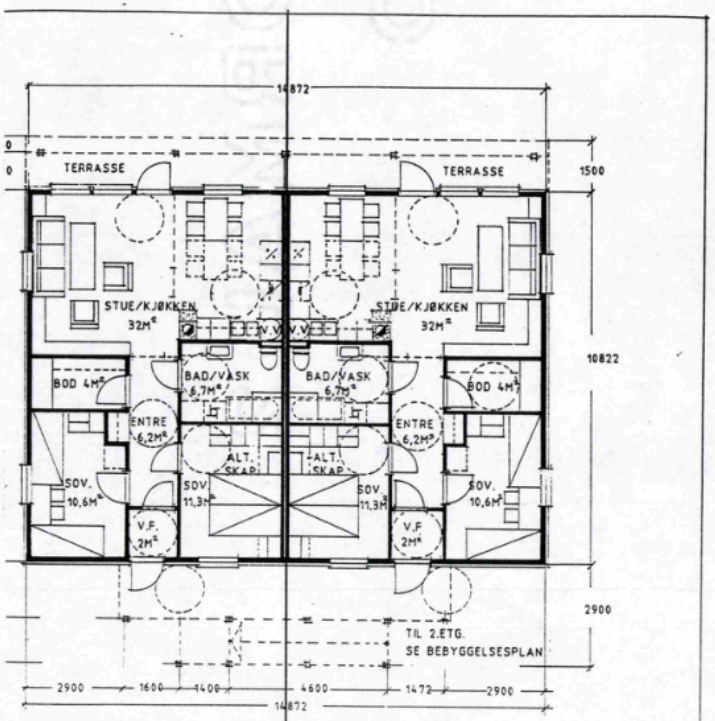
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Tromsø, den 14/8-92	ORDFØREREN I TROMSØ

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Seksjonering, gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø.
1.etg.seksj.9
2.etg.seksj.10
1.etg.seksj.13
2.etg.seksj.14
1.etg.seksj.17
2.etg.seksj.18
1.etg.seksj.11
2.etg.seksj.12
1.etg. seksj.15
2.etg. seksj.16
1.etg.seksj.7
2.etg.seksj.8
LEK
1.etg.seksj.19
2.etg.seksj.20
1.etg.seksj.5
2.etg.seksj.6
1.etg.seksj.21
2.etg.seksj.22
1.etg.seksj.23
2.etg.seksj.24
1.etg.seksj.25
2.etg.seksj.26
1.etg.seksj.27
2.etg.seksj.28
1.etg.seksj.29
2.etg.seksj.30
1.etg.seskj.33
2.etg.seksj.34
1.etg.seksj.31
2.etg.seskj.32
1.etg. seksj. 35
2.etg. seksj.36
1.etg.seksj.1
2.etg.seksj.2
1.etg.seksj.3
2.etg.seksj.4
1.etg.seksj.37
2.etg.seksj.38
1.etg.seksj.39
2.etg.seskj.40
NORD
HAMNA-SØR, TROMSØ - FELT B9
Jh.t. tlf. 9/9-92
m/ Oppmålingsplankontoret v/Arne Olav Berg
er denne seksjoneringen gjort i samråd med kommunen.
Siden dette er tilfelle har Bård Gaarder tilbudt fgl. av
denne seksjonering. v/s.K.

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø.
Langbølgen 2, 1.etg.

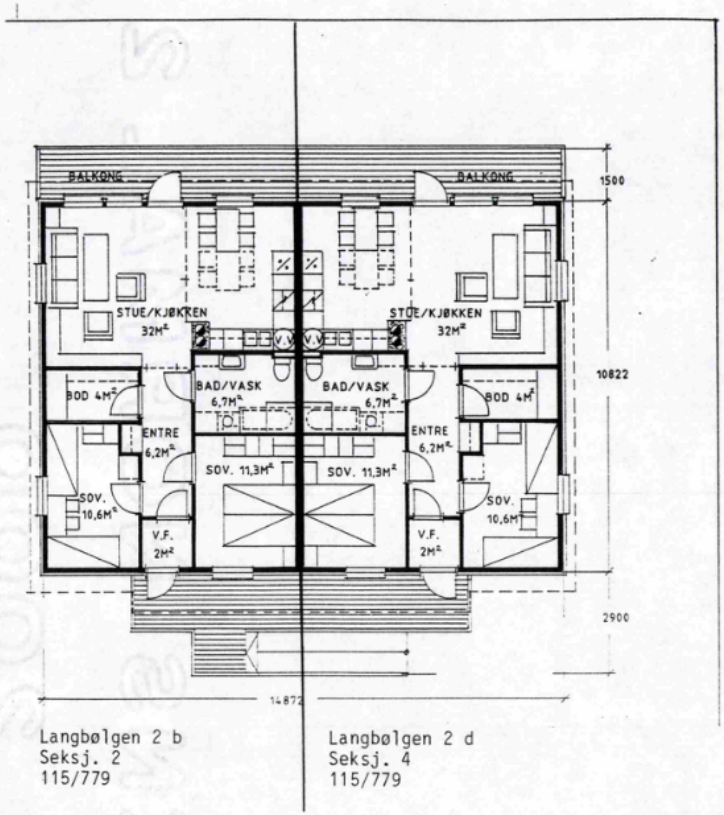


Langbølgen 2 A
Seksj. 1,
115/779

Langbølgen 2 C
Seksj. 3
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
K-EIENDOM AS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 2, 2.etg.



Langbølgen 2 b
Seksj. 2
115/779

Langbølgen 2 d
Seksj. 4
115/779

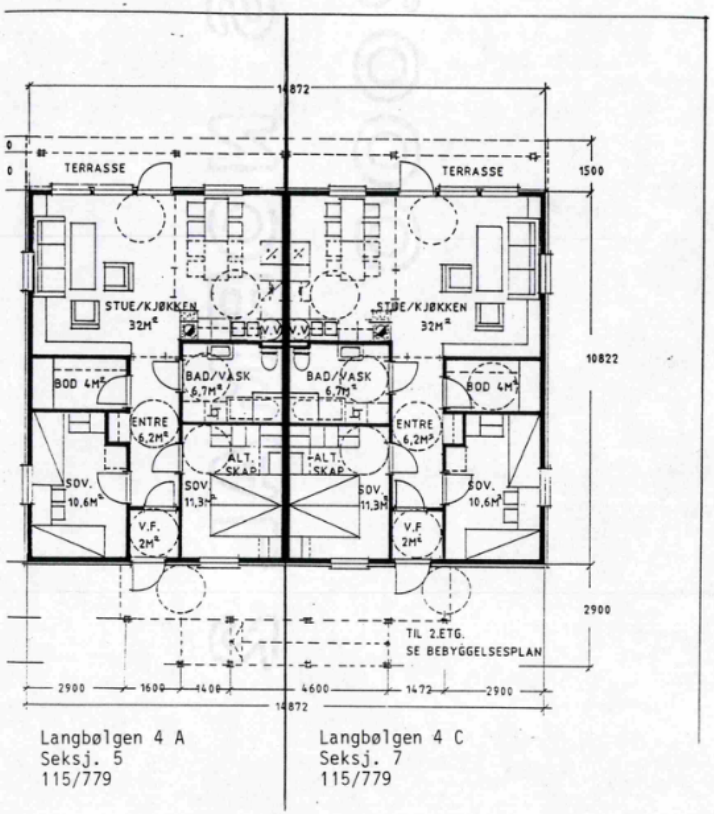
Riktig gjengitt bekreftes
SANDEFJORD EIENDOM AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/10695/97
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 14:34

ELVEBAKKEN 2000 ORIGINAL
MOSSLOD EIENDOM AS

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

Langbølgen 4 , 1.etg.

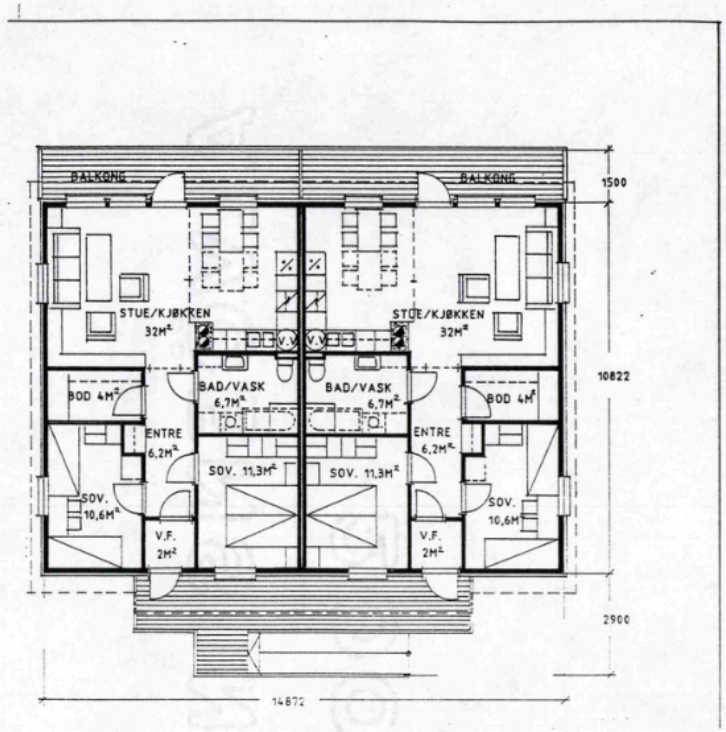


Langbølgen 4 A
Seksj. 5
115/779

Langbølgen 4 C
Seksj. 7
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 4 , 2.etg.



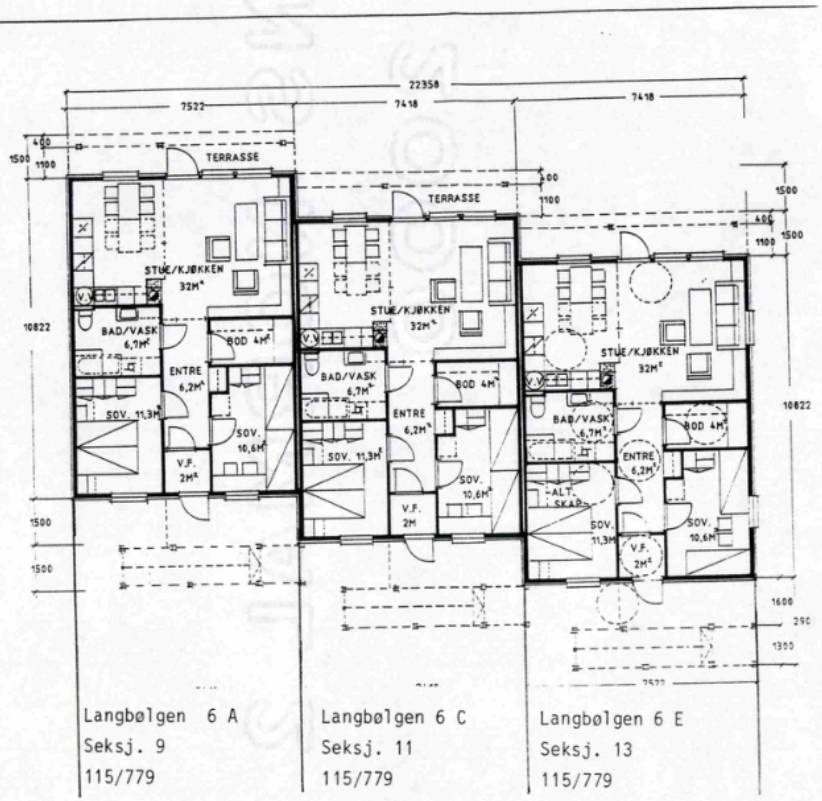
Langbølgen 4 B
Seksj. 6
115/779

Langbølgen 4 D
Seksj. 8
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
K-EIENDOM AS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

Langbølgen 6, 1.etg.



Langbølgen 6 A
Seksj. 9
115/779

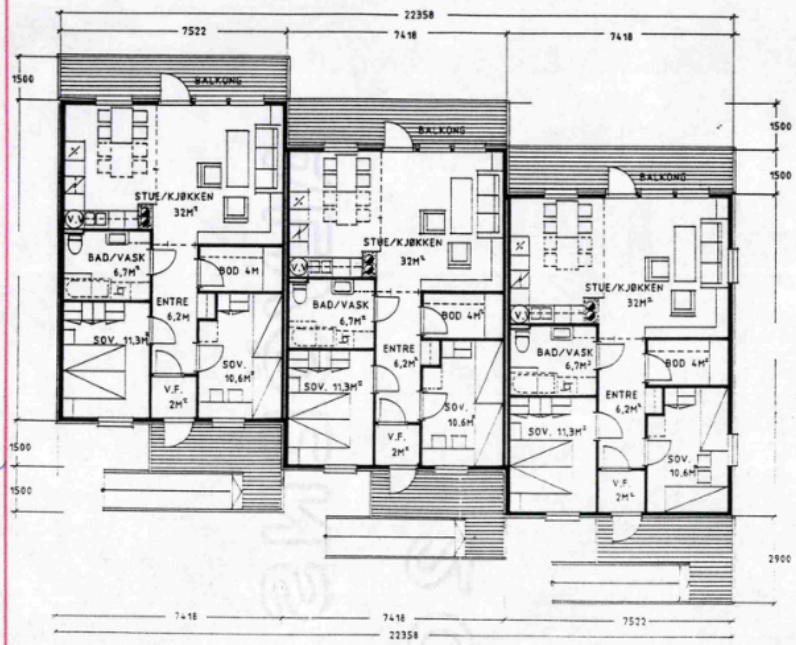
Langbølgen 6 C
Seksj. 11
115/779

Langbølgen 6 E
Seksj. 13
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS
SANDEFJORD
Mett Mo-dal

EIENDOM AS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 6, 2.etg.

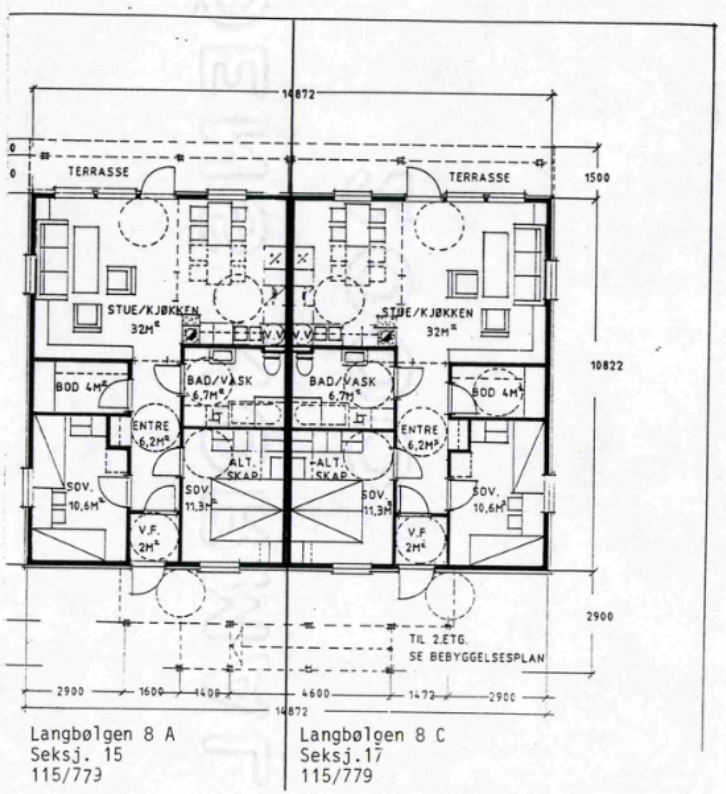


Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS SANDEFJORD

Langbølgen 6 B	Langbølgen 6 D	Langbølgen 6 F
Seksj. 10	Seksj. 12	Seksj. 14
115/779	115/779	115/779

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

Langbølgen 8 , 1.etg.



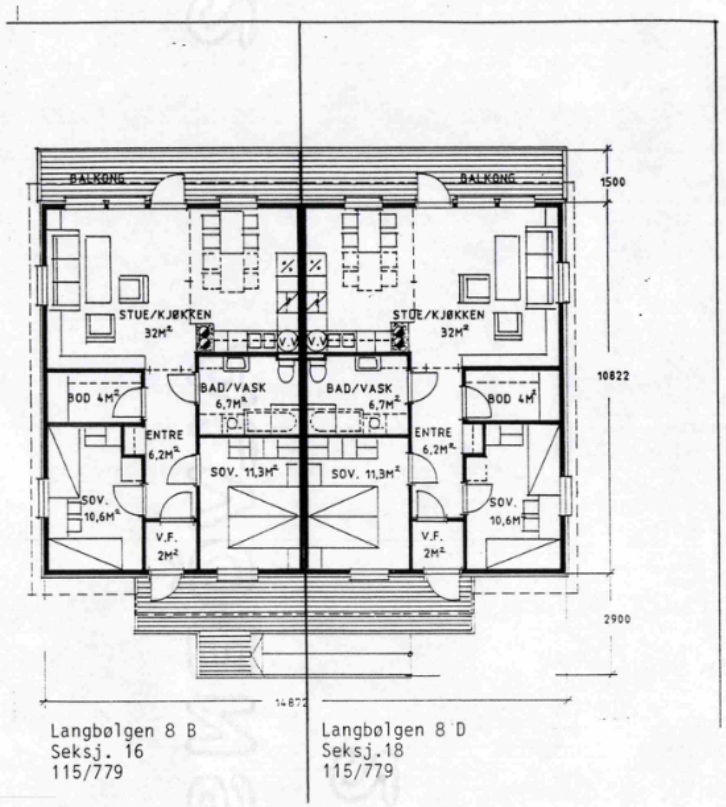
Langbølgen 8 A
Seksj. 15
115/779

Langbølgen 8 C
Seksj.17
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS
SANDEFJORD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/10695/97
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 14:34

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 8 , 2.etg.



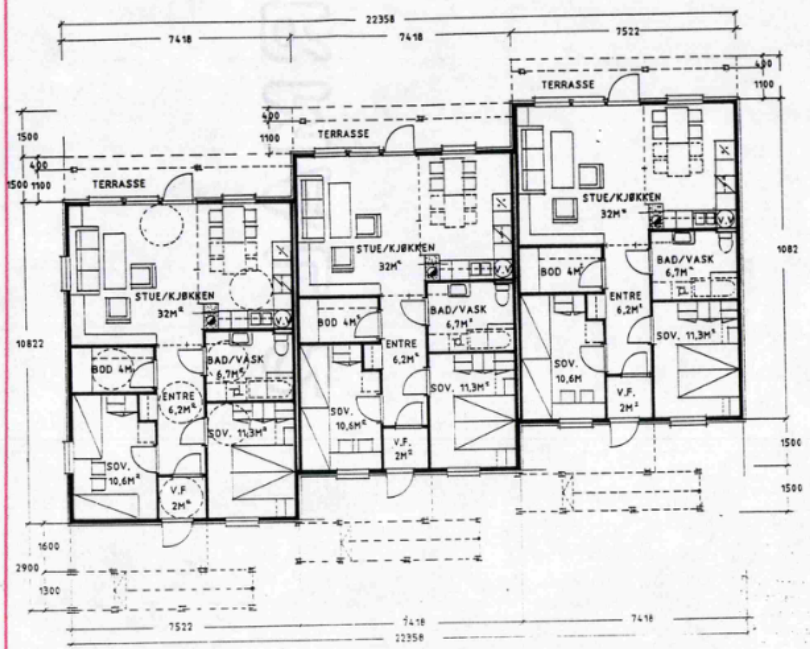
Langbølgen 8 B
Seksj. 16
115/779

Langbølgen 8 D
Seksj.18
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
-EIENDOMS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

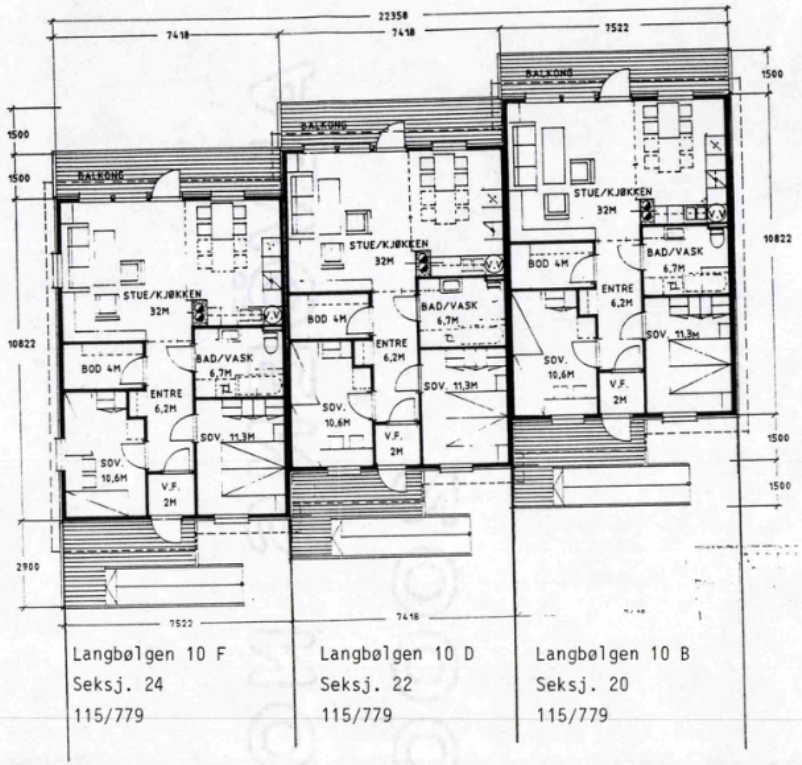
Langbølgen 10, 1.etg.



Riktig gjengivelse attestes
K-EIENDOM AS SANDEFJORD
Kjetil Aarsdal

Langbølgen 10 E	Langbølgen 10 C	Langbølgen 10 A
Seksj. 23	Seksj. 21	Seksj. 19
115/779	115/779	115/779

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 10 , 2.etg.



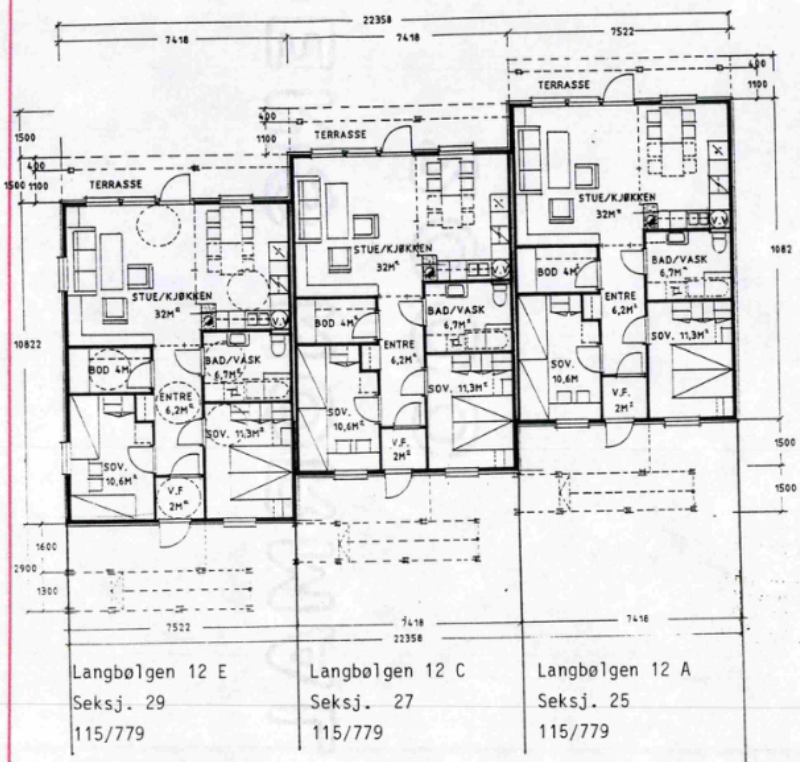
Langbølgen 10 F
Seksj. 24
115/779

Langbølgen 10 D
Seksj. 22
115/779

Langbølgen 10 B
Seksj. 20
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 12, 1.etg.



Langbølgen 12 E
Seksj. 29
115/779

Langbølgen 12 C
Seksj. 27
115/779

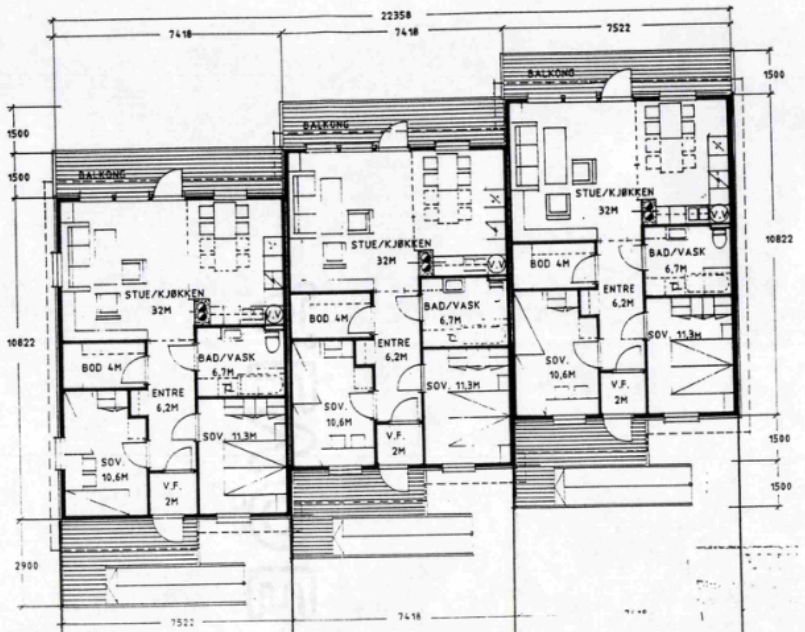
Langbølgen 12 A
Seksj. 25
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS SANDEFJORD
Mette Nordal

ALVOENS NORMAL 2000
EIENDOM AS SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

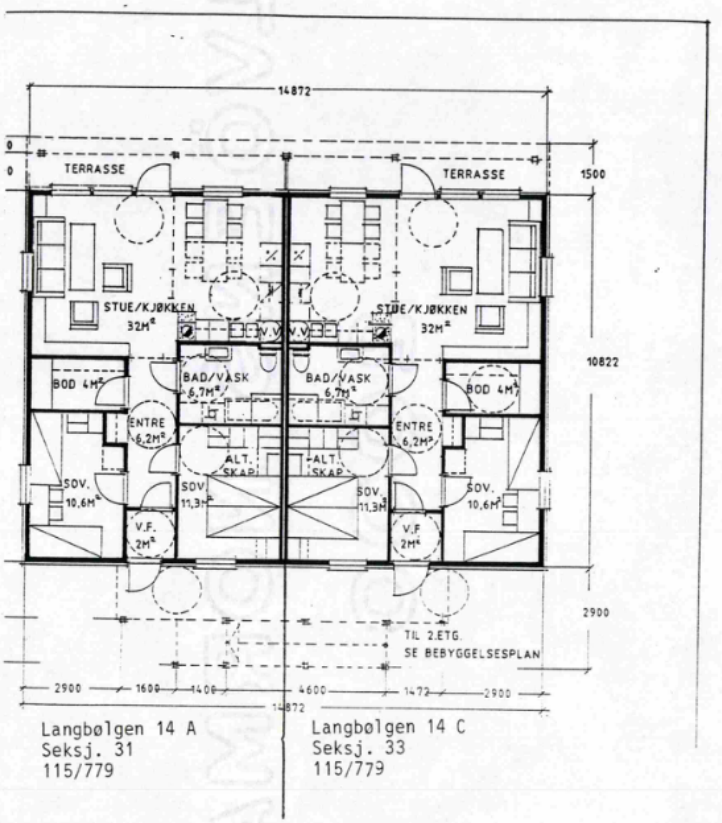
Langbølgen 12 , 2.etg.



Langbølgen 12 F	Langbølgen 12 D	Langbølgen 12 B
Seksj. 30	Seksj. 28	Seksj. 26
115/779	115/779	115/779

Riktig gjengitt bekreftes
K-EIENDOM AS SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 14, 1.etg.

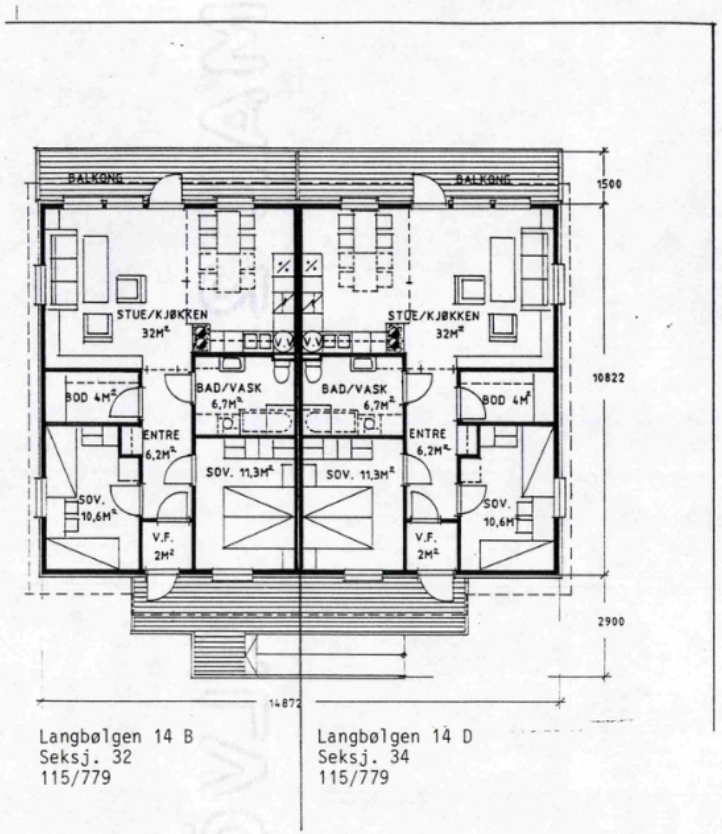


Langbølgen 14 A
Seksj. 31
115/779

Langbølgen 14 C
Seksj. 33
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø
Langbølgen 14, 2.etg.



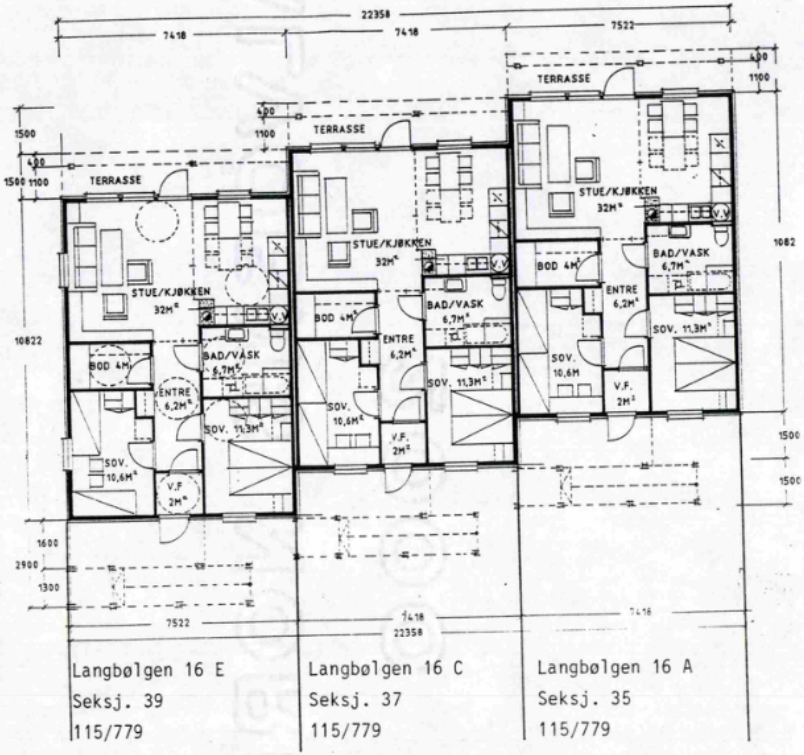
Langbølgen 14 B
Seksj. 32
115/779

Langbølgen 14 D
Seksj. 34
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
EIENDOM AS
SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

Langbølgen 16, 1.etg.



Langbølgen 16 E
Seksj. 39
115/779

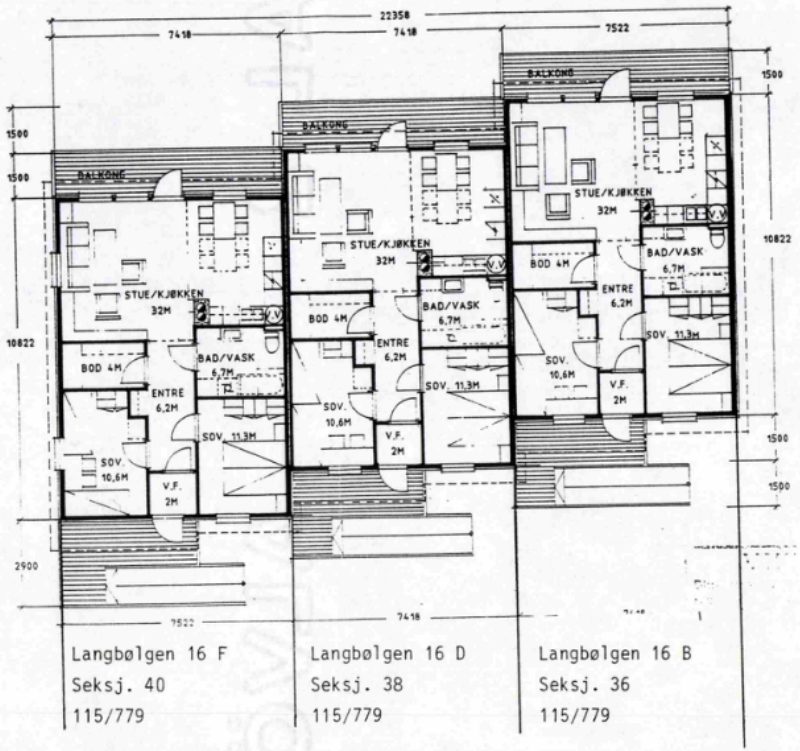
Langbølgen 16 C
Seksj. 37
115/779

Langbølgen 16 A
Seksj. 35
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
K-EIENDOM AS SANDEFJORD

Gnr. 115 bnr. 779 i Tromsø

Langbølgen 16, 2.etg.



Langbølgen 16 F
Seksj. 40
115/779

Langbølgen 16 D
Seksj. 38
115/779

Langbølgen 16 B
Seksj. 36
115/779

Riktig gjengitt bekreftes
K-EIENDOM AS
SANDEFJORD

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LANGBØLGEN 2-16

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Langbølgen 2-16.

Sameiet består av eiendommen gnr 115 bnr 779 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Sameiebrøken er 1/40 for alle seksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av opprinnelige plantegninger mv.

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal melde sitt erverv eller leie til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det må påregnes gebyr til forretningsfører for oppdatering av register ved salg og utleie. Erverver/leier og overdrager/utleier er solidarisk ansvarlig for gebyret.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, herunder det eksklusive uteareal så som terrasser og gangsoner mv..

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det fastsettes at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for

styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

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

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

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og seks medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge inntil fire varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

Styrets leder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. (**Tilslutning – dvs at alle må være enige**)

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo

Vedtekter 30.03.2016

Revidert i årsmøte 2.4.2019

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

067 - Signering protokoll ordinært årsmøte 2025 - Sameiet Langbølgen 2-16

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio FORVALTNING

Protokoll fra årsmøtet 2025

067 - Sameiet Langbølgen 2-16

Org.nr. 975627500

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligselskap	**067 - Sameiet Langbølgen 2-16**
Organisasjonsnummer:	975627500
Dato:	23.04.2025
Sted:	Hamna IL Klubbhus, Toftveien

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:
16 antall stemmeberettigede til stede
12 antall seksjonseiere til stede
4 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Stig-Roar Hansen Rognli og Rita-Kristin Hansen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Hege Solvoll ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2024 og revisors beretning

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

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 70 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Protokolleres: Hege Solvoll ble valgt til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

6. Valg av styre

Dagens styremedlemmer er som følger:

Anne Berit Moaksen	2024 – 2026
Jan-Martin Olaisen	2023 – 2025
Elin Aalberg	2024 – 2026

Dagens varamedlemmer er som følger:

Evald Løvland
Lone Smelror

Evald Løvland og Lone Smelror er på valg. Det velges ikke nye varamedlemmer

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Hege Solvoll	2025 - 2026
Styremedlem	Anne Berit Moaksen	2024 – 2026
Styremedlem	Jan-Martin Olaisen	2025 – 2026
Styremedlem	Elin Aalberg	2024 – 2026

7. Innkomne saker

a) Sak: Overholdelse av husordensregler

Viktig å overholde husordensreglene. Dette gjelder støy, da det er lytt mellom leilighetene. Ta vare på husdyr slik at de ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere, ikke bruke bod som verksted, unødvendig kjøring av bil opp til hus, ikke la bilen stå på tomgang utenfor leilighetene, ikke benytte seg av vaskemaskin etter klokken 23.00, ikke røyking utenfor soveromsvindu/inngangsparti.

Protokolleres: Årsmøtet tar saken til etterretning.

b) Sak: Screening/solavskjerming

Vi ønsker å sjekke interessen for solavskjerming til sine seksjoner.

Protokolleres: Hvis interessen er stor, vil styre ta dette videre og komme med en beslutning. Dette er en kostnad som den enkelte seksjonseier må dekke selv.

c) Sak: Airbnb – endring av antall dager i vedtektene

Styret har mottatt klager, der det oppleves som belastende med mye korttidsutleie. Det oppleves ubehagelig for de som utsettes for mye trafikk og henvendelser, det kommer folk på dørene og vinduene til alle døgnets tider og det parkeres på private parkeringsplasser.

Forslag til vedtak: Det foreslås å endre antall dager utleie ila ett år, fra 90 til 60 døgn.

Protokolleres: 7 for, 8 imot og 1 blank. Forslag vedtas ikke.

d) Sak: Gjesteparkering

Det oppleves at det ofte blir parkert feil på private parkeringsplasser. Det er kommet forslag om å samle alle gjesteparkeringer nederst på parkeringen og forskyve de private en plass lengre opp.

Protokolleres: Parkeringen vil bli værende slik den er. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at sine besøkende parkerer riktig.

e) Sak: EL-bil lader på husvegg til seksjonseier

Dersom felles el-bil lading ikke er aktuelt innen nærmeste tid ønsker seksjonseier å montere el-bil lader på egen husvegg.

Protokolleres: Det er ikke mulig å parkere ved siden av husvegg for å lade, dette grunnet at vei opp til husene skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og for brøyten på vinteren. Det er i tillegg vedtatt i husordensreglene at det kun tillates kjøring til leilighetene ved av- og pålasting.

Møtet ble avsluttet kl. 19:19



067 - Sameiet Langbølgen 2-16
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Hege Solvoll

Dokumentet er elektronisk signert

067 - Sameiet Langbølgen 2-16
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 211 000	1 200 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	-	12 000
Sum driftsinntekter	**1 211 000**	**1 212 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	40 000	37 000
Personalkostnader	3 000	3 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	245 000	153 000
Kabel-TV/Internett	138 000	129 000
Renhold	-	-
Energi og brensel	9 000	6 000
Andre driftskostnader	163 000	150 000
Revisjonshonorar	18 000	16 000
Forretningsførerhonorar	54 000	51 000
Konsulenthonorar	7 000	5 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	277 000	232 000
Kommunale avgifter	-	-
Kontingenter	2 000	15 000
Sum driftskostnader	**956 000**	**797 000**
Driftsresultat	255 000	415 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter	31 000	23 000
Finanskostnader	2 859	-
Resultat finansposter	28 141	23 000
Årsresultat	**283 141**	**438 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	283 141	438 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-	-
Endring i disponible midler	**283 141**	**438 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	450 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	79 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**1 250 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

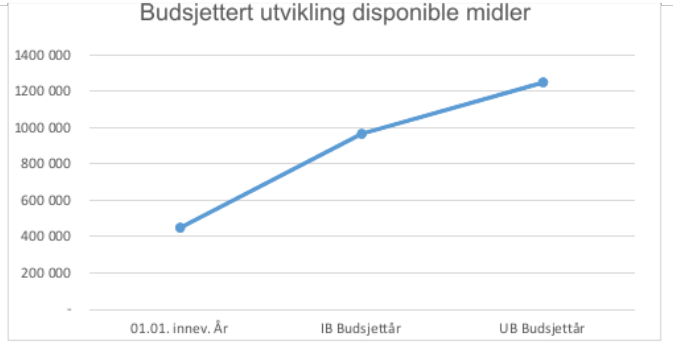
Andel felleskostnader brøk pr. andel pr. mnd			
Type	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
81 kvm	40	2 180	2 180
Sum areal	3240		
Sum andel felleskostnader		**87 200**	**87 200**
Endring felleskostnader			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		87 200	1 046 400	87 200	-	**1 046 400**	
3137	Internett	40	269	129 120	288		**138 158**	*
3120	Vedlikehold	40	51	24 480	55		**26 194**	*
			Sum	**1 200 000**			**1 210 752**	

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	-	
3107	Kapitalinntekter renter	-	
	Sum kapitalinntekter	-	



Dokumentet er elektronisk signert

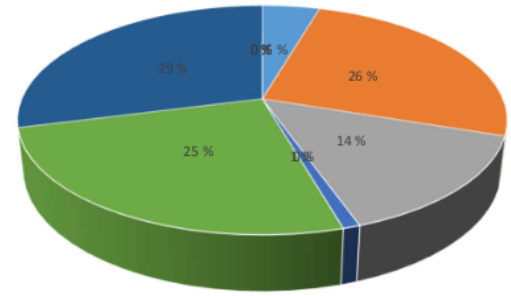
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0,0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**40 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	7,9 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	7,9 %	3 160
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	7,9 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**3 160**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**43 160**

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Vedlikehold
- Kabel-TV/Internett
- Renhold
- Energi og brensel
- Andre driftsutgifter
- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Rentekostnad
- Avskrivninger

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	20000
6620	Vedlikeholdsplan**	200 000
	Sum	**220 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

** Ta kontakt for pris

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0	**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0		0	0	**0**
6321	Vannavlesning	0		0	0	**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	**0**
6340	Elektrisk energi	9 116		5 603	6 390	**9 116**
6341	Propan	0		0	0	**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0	**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0	**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	**0**
6350	Gass	0		0	0	**0**
6360	Renhold	0		0	0	**0**
6361	Renhold inneareal	0		0	0	**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0	**0**
6410	Leie inventar	0		0	0	**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0	**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0	**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	1 327		500	930	**1 327**
6450	Inventar	0		0	0	**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0	**0**
6551	Datautstyr	0		0	0	**0**
6560	Rekvisita	0		0	0	**0**
6570	Arbeidsklær og vernеutstyr	0		0	0	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 000	20 000	150 000	64 469	**20 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	**0**
6602	VVS	0		0	0	**0**
6603	Elektro	14 155		0	9 922	**14 155**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	**0**
6605	Heiskostnader	0		0	0	**0**
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	**0**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	**0**

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0	**0**
6610	Leie vaktmester	0		0	0	**0**
6611	Malingsarbeid	919	2 859	2 859	644	**2 859**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0	**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	**0**
6618	HMS og internkontroll	4 548		4 376	3 188	**4 548**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	200 000	0	0	**200 000**
6622	Elbil-lading	0		0	0	**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	**0**
6641	Kostnader dugnad	1 164		0	816	**1 164**
6642	Kontingenter	0		0	0	**0**
6643	Kurs	0		0	0	**0**
6700	Honorar revisjon	17 987		15 717	12 608	**17 987**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	**0**
6704	Beboerportal	14 980	6 000	4 800	10 500	**6 000**
6705	Honorar forretningsførsel	53 902		50 705	37 782	**53 902**
6706	Honorar konsulent	6 555		5 000	6 126	**6 555**
6720	Juridisk bistand	0		0	0	**0**
6780	Snøbrøyting	111 896	136 235	136 235	78 432	**136 235**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	**0**
6785	Vedlikehold uteareal	6 611		0	4 634	**6 611**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	**0**
6900	Telefon	0		0	0	**0**
6906	Kabel-TV/Internett	138 158		129 120	100 068	**138 158**
6910	Webside - drift	0		0	0	**0**
6940	Porto	984		1 000	738	**984**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	**0**
7400	Premium medlem Huseierne	1 990		14 649	1 990	**1 990**
7500	Forsikringspremie	262 939		232 191	174 517	**262 939**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	**0**
7501	Egenandel forsikring	14 267		0	10 000	**14 267**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	**0**
7715	Refusjon dugnad	1 227		0	860	**1 227**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	**0**
7770	Bankgebyrer	5 418		2 859	3 798	**5 418**
7780	Velferd	0		0	0	**0**
7790	Andre driftskostnader	7 240		47	5 075	**7 240**
	Sum	**695 386**	365 094	**755 660**	**533 487**	**912 684**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	450 000	967 000	1 250 000
Egenkapital	449 750	966 750	1 249 891

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	265 222	Kortsiktig gjeld	262 383
1935	Plasseringskonto	160 378	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	274 030	Sum gjeld	262 383
	Sum omløpsmidler	**699 630**	**Sum egenkapital og gjeld**	**712 133**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd*	4 811
8060	Purregebyr/renter beboere	-
8071	Utbytte Gjensidige	26 294
	Sum finansinntekter	**31 105**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå:

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
	Sum rentekostnader i budsjettår		-	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**2 859**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		-		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		2 859	2 859	

Dokumentet er elektronisk signert

067 - Budsjett ...

Name: Solvoll, Hege

Date: 2023-11-29

Identification

bankID Solvoll, Hege

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

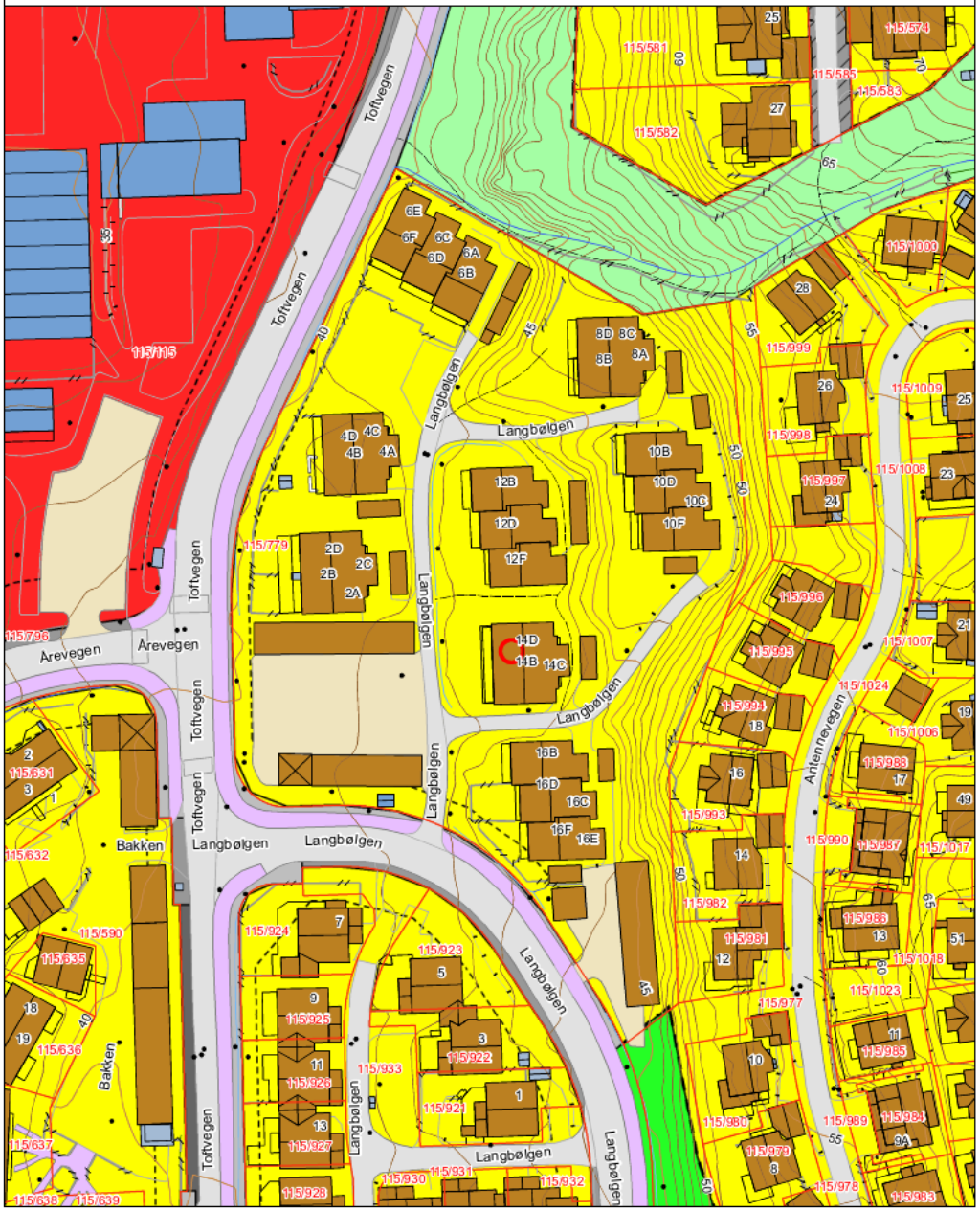
Reguleringsplan

Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1986
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Felles avkjørsel

Kommuneplan

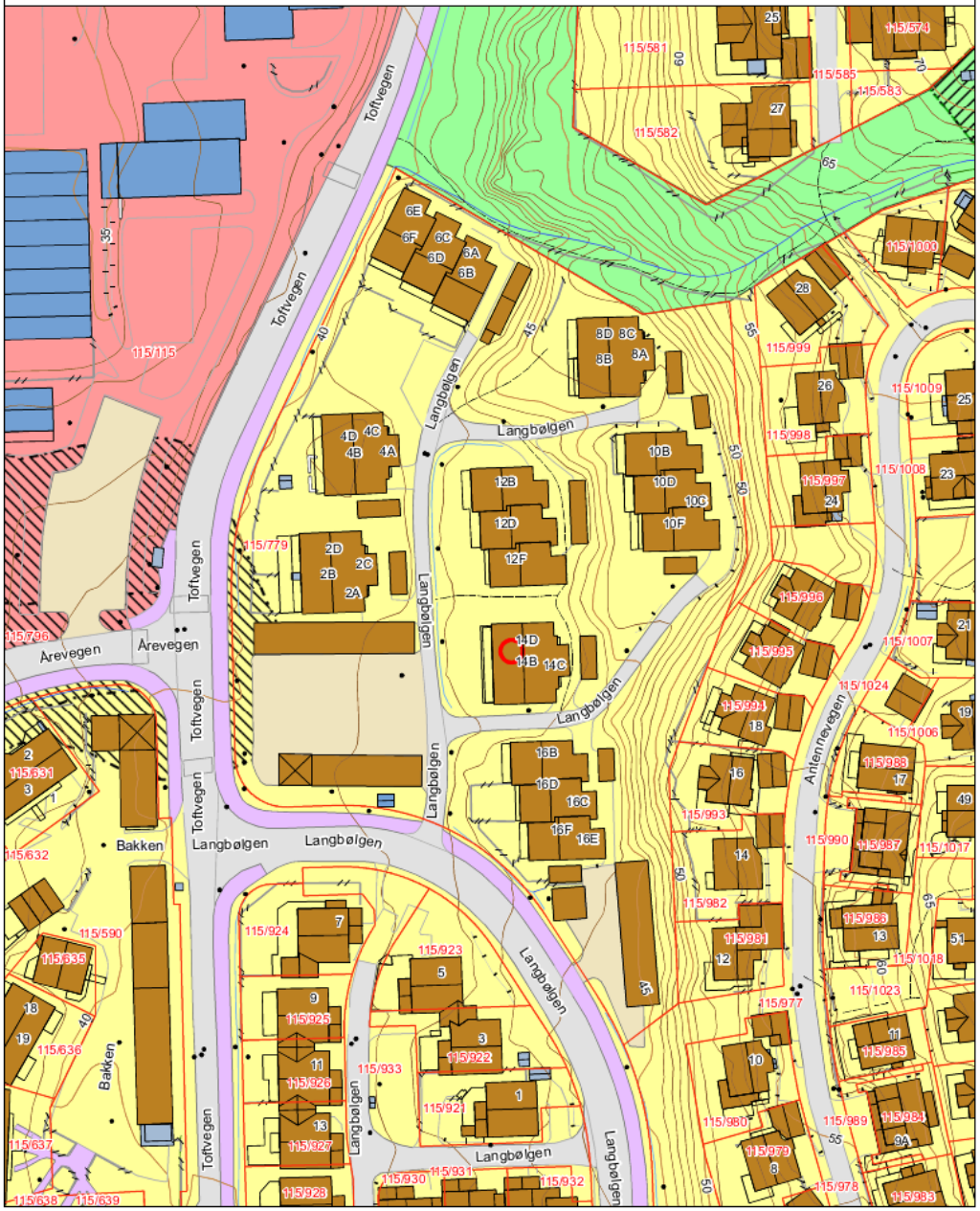
Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Friområde nåværende

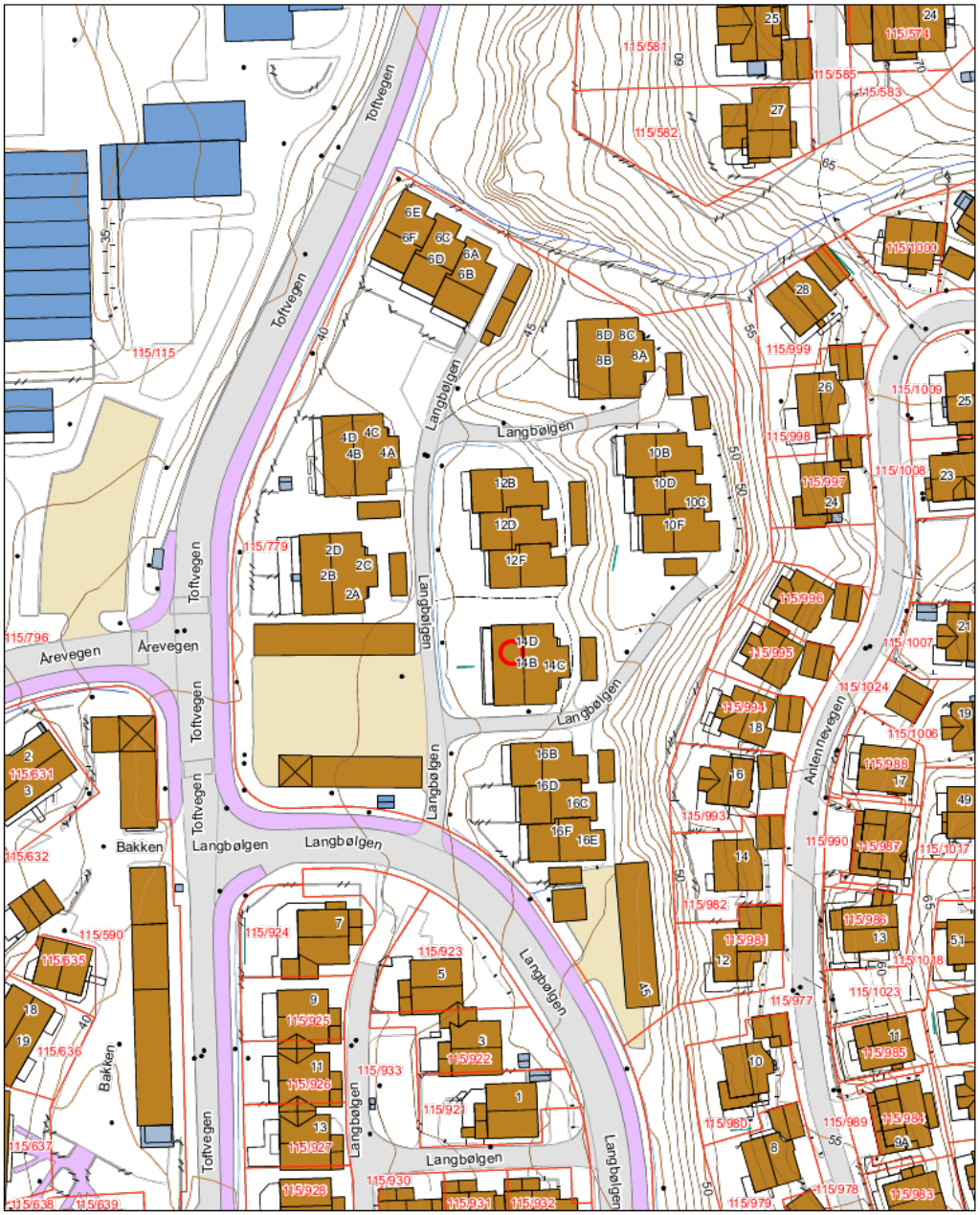
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 10885 m□ Dato: 2025-09-18

N



Matrikkelkart

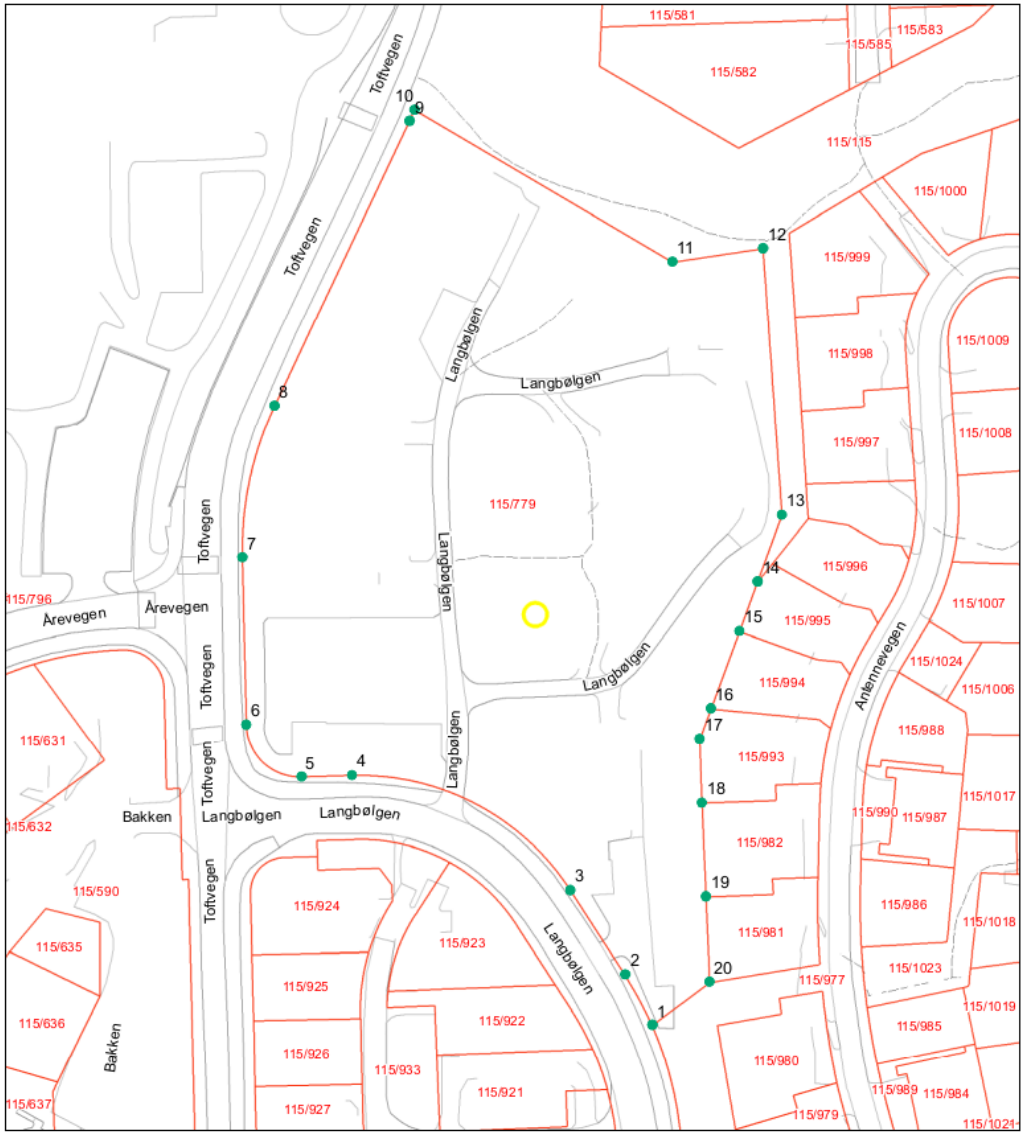
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 10885 m□ Dato: 2025-09-18

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.9.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
10884.7		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.9.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7737548.02	654037.9	Ikke spesifisert	10.76	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	67.012
2	7737557.49	654032.81	Ikke spesifisert	18.82	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7737573.31	654022.62	Ikke spesifisert	48.3	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	46.996
4	7737594.8	653981.72	Ikke spesifisert	9.54	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7737594.51	653972.18	Ikke spesifisert	15.78	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	10.001
6	7737604.27	653961.88	Ikke spesifisert	31.36	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7737635.62	653961.12	Ikke spesifisert	29.27	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	62.75
8	7737663.99	653967.14	Ikke spesifisert	59.07	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
9	7737717.38	653992.42	Ikke spesifisert	2.29	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
10	7737719.46	653993.37	Ikke spesifisert	56.15	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
11	7737690.96	654041.75	Ikke spesifisert	17.12	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
12	7737693.48	654058.68	Ikke spesifisert	50.03	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
13	7737643.58	654062.23	Ikke spesifisert	13.31	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
14	7737631.09	654057.63	Ikke spesifisert	9.89	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
15	7737621.81	654054.22	Ikke spesifisert	15.45	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
16	7737607.31	654048.88	Ikke spesifisert	6.1	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
17	7737601.59	654046.77	Ikke spesifisert	11.94	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
18	7737589.66	654047.27	Jord	17.6	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
19	7737572.08	654048.01	Jord	15.96	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
20	7737556.13	654048.68	Jord	13.49	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

Pågående regulering

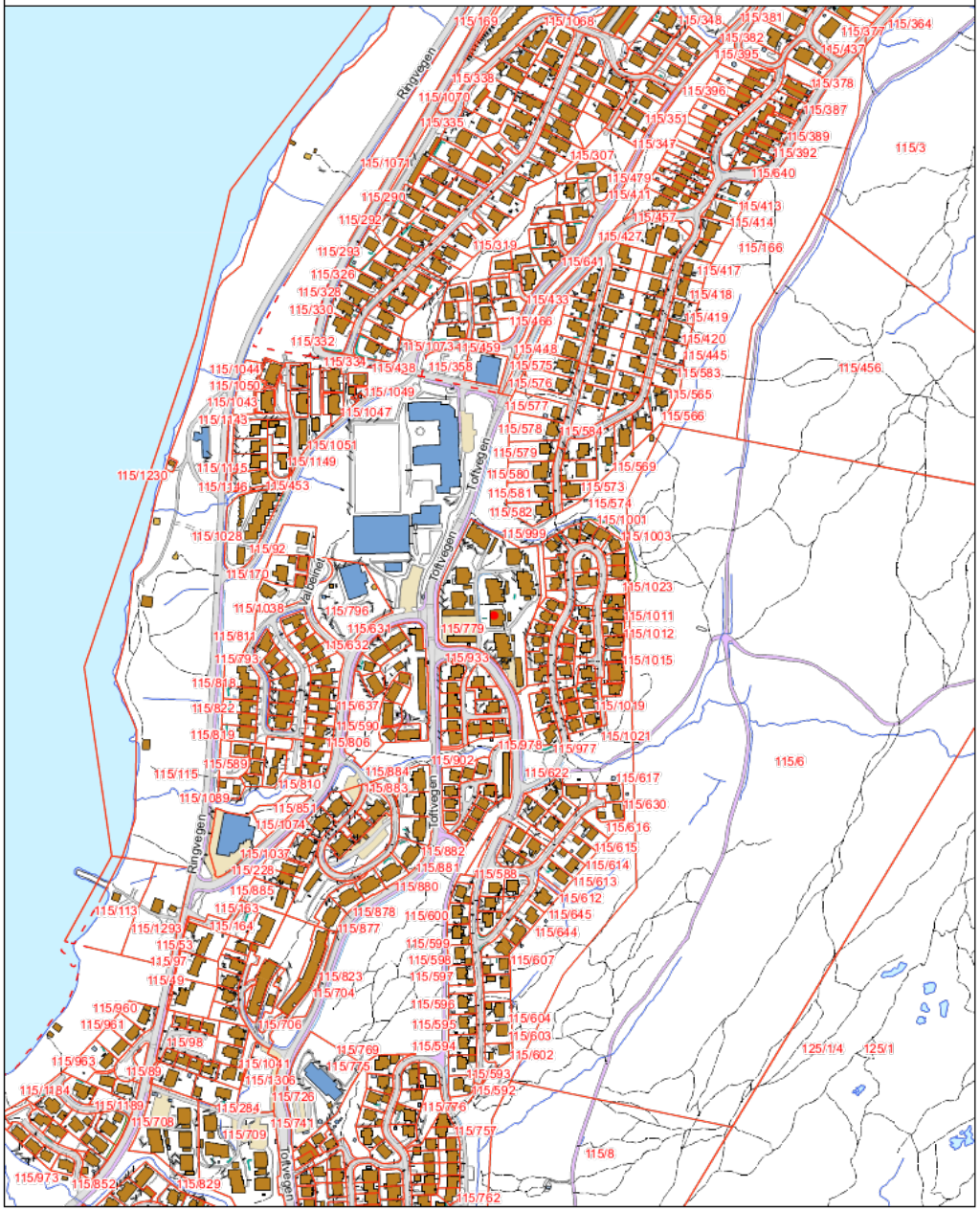
Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



Bebyggelsesplan

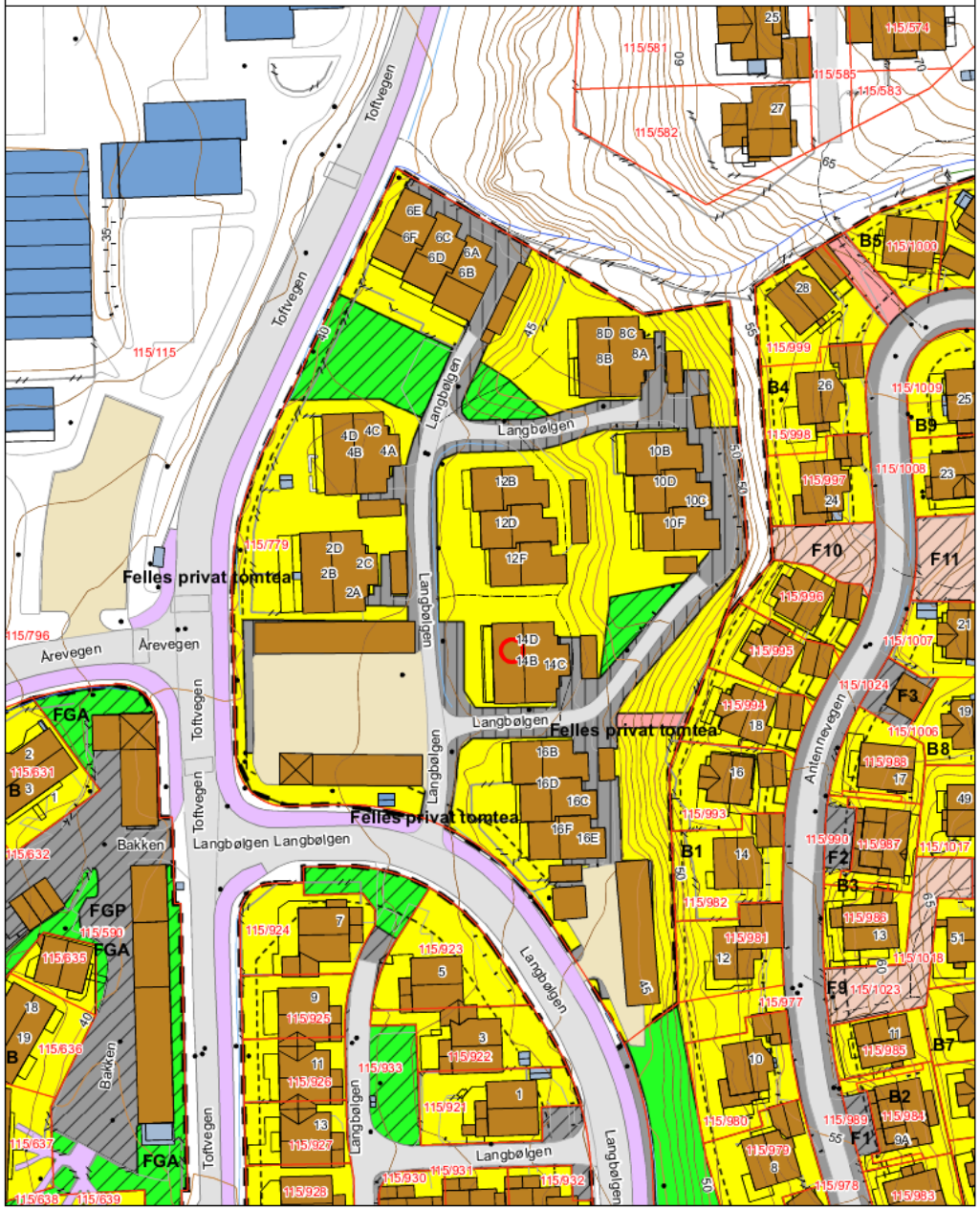
Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1231
Ikrafttredelsesdato: 22.5.1992

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

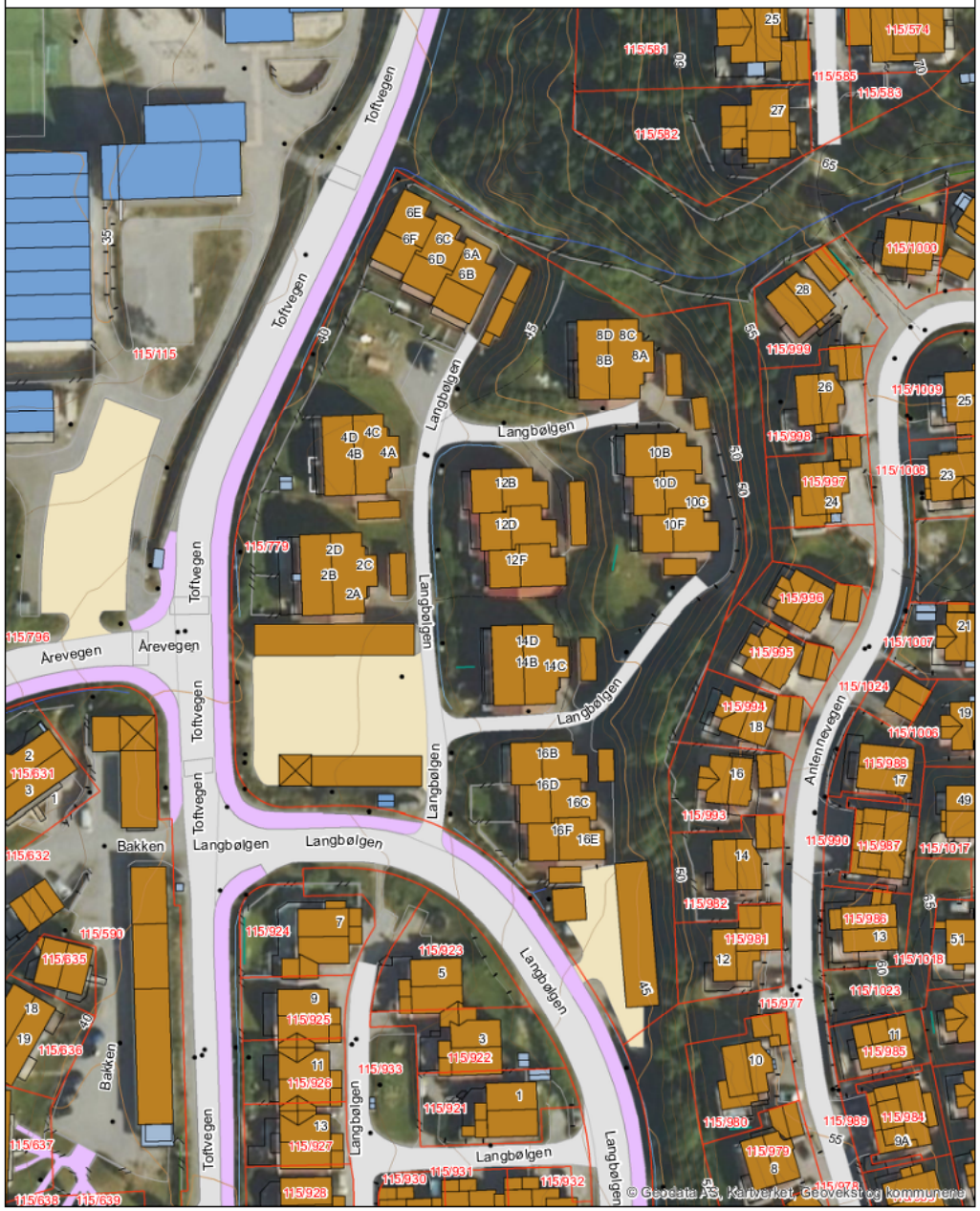
Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Langbølgen 14D, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/779/0/34

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 10885 m² Dato: 2025-09-18

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

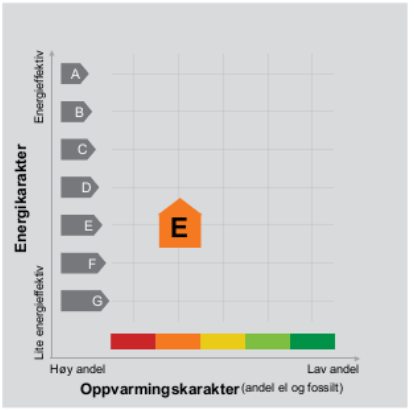
noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Langbølgen 14D
Postnummer	9017
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16526460
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-170755
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

LANGBØLGEN 14D

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Årevegen Linje 28, X32, 550	2 min 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	10 min

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Solneset skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	8 min 4.7 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	13 min 7.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	12 min 7.7 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	13 min 8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

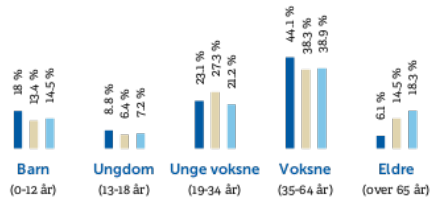
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamna nord/Fredlund	1 466	624
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvitungen barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.3 km
Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	6 min 0.6 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	19 min 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

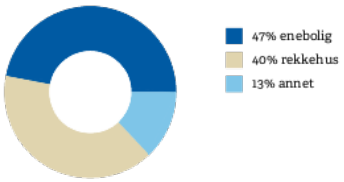
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna skole, ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km	
Hamna kunstgress/Hamnahallen Fotball, idrettshall	4 min 0.3 km	
Feel24 Håpet	7 min	
SATS Langnes	9 min	

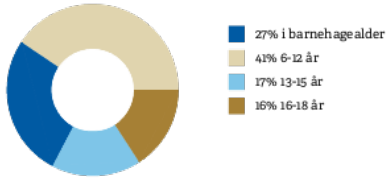
BOLIGMASSE



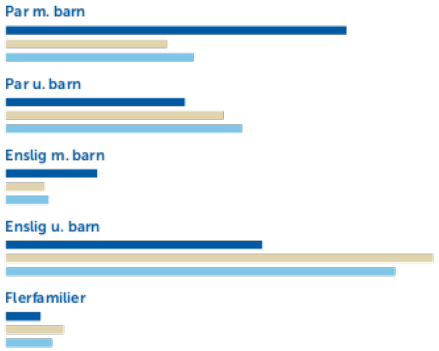
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	8 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



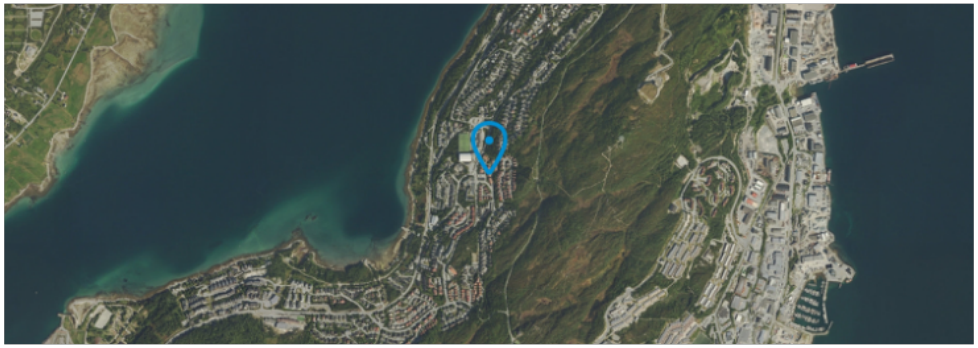
FAMILIESAMMENSETNING

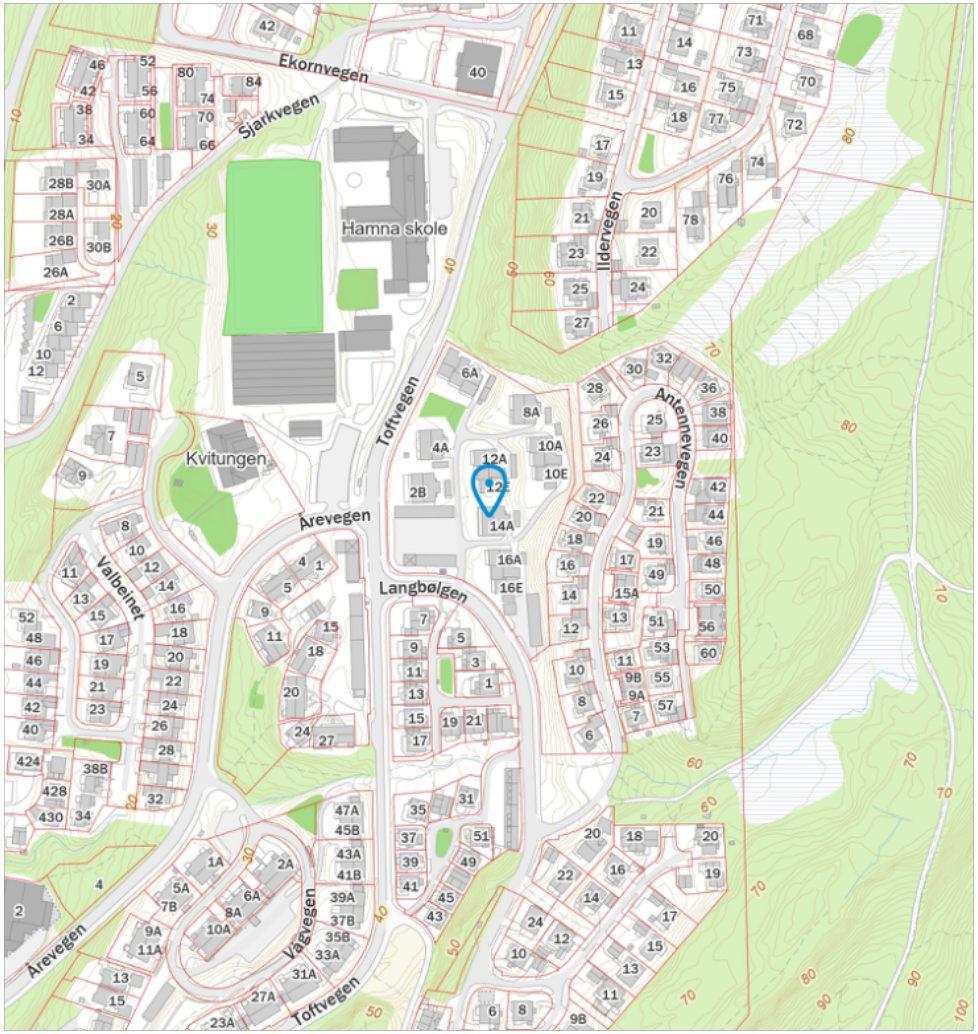


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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: 18250180 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Langbølgen 14 D, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 779, Snr. 34, 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: 18250180
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2025

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no