

Velkommen til

Vågvegen 4 A, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vågvegen 4 A
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 700,-

BRA/BRA-i	84 / 79 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Etasje	1

Energimerke D

Fin selveierleilighet med 3 soverom, parkering og nydelig utsikt mot vest. Leiligheten holder god standard, med bla. totalrenovert bad fra 2018. Fra stuen har du utgang til en stor vestvendt markterrasse. Beliggenheten gir svært gode solforhold. Oppstillingsplass med plass til flere biler like utenfor leiligheten. Det er installert el-billader som tilhører leiligheten.

Hamna og Vågvegen anses å være et svært barnevennlig boområdet. Godt med lagringsplass i både innvendig bod, og utvendig sportsbod.

I Hamna bor du fint til med korte avstander til de fleste servicetilbud, herunder dagligvarebutikk, bussholdeplass, friluftsområder, barnehage og barneskole, fjæra, m.m.

En leilighet som absolutt er verdt en titt!

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
Vågvegen 4 A, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 876, Snr. 3, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 614 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 113 340,- 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 16 152,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, kabel-TV, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men

avhenger av avtale og forbruk.

Renovasjon: kr 16 152,- pr. 2025
Termin 1 gjelder for perioden 01.01.2025 til 31.03.2025
Termin 2 gjelder for perioden 01.04.2025 til 30.06.2025
Termin 3 gjelder for perioden 01.07.2025 til 30.09.2025
Termin 4 gjelder for perioden 01.10.2025 til 31.12.2025

Renovasjonsutgiftene beregnes med nye satser fra 2025. Det foreligger en standard tømming, men den enkelte husstand kan velge å øke antall tømminger. Renovasjonskostnader vil derfor faktureres med forbehold om endring etter antall tømminger. Dette gjelder kun der det er tømming av dunker (140,240 og 360 ltr.) Vi forutsetter at avregning mellom antall tømminger ved eiendomsoverdragelse gjøres opp mellom kjøper og selger

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 700,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av forsikring, brøyting, og internett,

Sameiet har en felleskonto med kr. 91 703,- per dato 31.12.2025

.Det er en fuktskade på et av soverommene i denne leiligheten, som sameiet planlegger å se på å utbedre. Det er per dags dato ikke innhentet tilbud eller oversikt over kostnad vedrørende overnevnt.

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

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte budsjett og årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 23 m²

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Sameiebrøk:
1/4

Parkering
Oppstillingsplass utenfor leiligheten. Selger informerer om at det er plass til opptil 5 biler på sommer og 3 på vinter. Det er etablert el-billader i tilknytting til leiligheten.

Det er etablert ekstra grusbelagt parkeringsplass i front av terrasse. I henhold til vedtektene for sameiet disponeres denne delen av

tomten av denne leiligheten og kan benyttes som ekstra parkering.

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.

Sameiets eiendom
Gnr. 115, Bnr. 876, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 607 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med stor parkering, gangveier, plattinger/terrasser og uteområder. Drenering fra 1995.

Det er bygd en stor oppbevarings kasse ved parkeringsplassen (nedsnødd på befaringstidspunktet).

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Leiligheten har ideell andel av realsameie: KNR: 5501 GNR: 115 BNR: 885. Gjelder Garasjerekke/Uthus i Vågvegen. Denne leiligheten har ikke garasje i rekken.
IDEELL: 1/56

Byggeår
1995 for både leilighet og bod jf info fra takstmann.

Innhold
1. etasje
BRA-i 79 m²: Stue/kjøkken, vindfang, 3 soverom, gang, bod og bad.
TBA: 23 m²: Markterrasse

I tillegg disponerer leiligheten er sportsbod på ca. 5 m2 ved inngangspartiet.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt siden byggeår, med noe utbedring som gjenstår.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat, med blandebatteri og nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert "Kitchen Board" plater mellom benk og skap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er av ukjent utførelse. Ned senkning på 8 m.m. i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og egen nisje med opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg er koblet sammen med kjøkkenventilator. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser med varmekabler i vindfang. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg er koblet sammen med kjøkkenventilator. Det er montert ventil i vegg på badet og avtrekksvifte fra kjøkken. Tilluft via vinduer og vindusventiler.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Elektrisk anlegg som ser greit ut og er utbygd etter behov.

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

TG2 - Utvendig:
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Avløpsrør: aldersmessig vurdert.
- Vannledninger: aldersmessig vurdert.
- Drenering: Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’, Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Anbefales nærmere undersøkelser.

TG2 - Innvendig:
- Innvendige overflater: Gulv i stue har enkelte skjøter som er glidd fra hverandre.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe/Ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe
- Andre innvendige forhold: Skyvedør vanskelig å lukke/åpne på skyvedørsgarderobe i gang/stue.
- Ventilasjon bad: Bad bør ha egen styrt elektrisk ventilering for tilstrekkelig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

TG3 - Utvendig:
- Rom under terreng: (Soverom) Det er registrert fukt i hjørne på bakveggen, og det er tatt hull i plate for nærmere undersøkelse. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er vanninntrenging i gjennom grunnmur mot hjørne av boligen. Det er går et tak nedløp ned i terreng på hjørne og som kan være årsak til problemet, men dette er usikkert og må undersøkes nærmere. Nedløp bør demonteres og vann ledes andre steder en ned i terreng. Eventuelt må drens/avrenning forbedres fra området med vanninntrenging.
Med det at tilstrekkelig tiltak er usikker, vill også kostnadsestimatet være noe usikkert, men kostnader på drens og defekt nedløp belastes felles kostnader/sameie.

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: Totalrenovasjon av bad, alt ble revet til muren og bygd opp på nytt, ferdigstilt oktober 2018 av Totalrenovering.
Pkt.3: Dokumentasjon på arbeid foreligger.
Pkt. 7: Fuktinnsig i soverom. Gulv og vegger på skiftes, og problemet utvendig må utbedres. Dette planlegges å bli gjennomført og avklares med sameiet. Har liggende skaderapport.
Pkt 11: Frest opp/spylt avløp fra huset og til kummen i gata gjort i 2021 av VVS 24.
Pkt.14: Har fått vann inne i pipeløpet. Utbedret i 2026 av Petersen AS.
Pkt.16: Stikk i yttergang ikke tilkoblet strøm. - Utbedret 2026. Lysbryter i yttergang ikke korrekt montert (panel dekket over koblingsboks). - Utbedret 2026. EL-bil lader: Kabelinnføring til sikringsskap ikke tettet. - Utbedret 2026 Utebod er lagt opp med skjøteledning (dette vil utbedres i vår 2026 når det er tint). Stikk og lys på kjøkken koblet til komfyrstikk som er sikret med 20A. - Utbedret 2025.
Pkt: 17: Ny stikk under kjøkkenskap. Montert taklys på soverom sørvest. Skiftet stikk ved tv i stue til 4-veis. Etablert av Maritim Elektroservice AS i 2025.¨
Pkt: 25: Skaderapport fra forsikringsselskap ang fukt på soverom. Salgsoppgave og tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024.
Pkt.28: Økt fellesgjeld vedrørende utbedring av fuktinnsig i soverom.
Pkt. 30: Grov opp og hakket opp asfalt i forbindelse med noe arbeid fra offentlig strømskap(?)

utenfor leilighet. For deretter å legge ny asfalt. Gjort av Brødrene Albrigtsen i 2025.
Pkt. 33: Asfalt på parkeringen har noen humper.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten har en delvis overbygd markterrasse på 23 m2 med utgang fra stue. Stående malt trerekkverk og levegg mot naboleilighet. Stålplater montert under veranda/altan i 2 etasje som gir delvis tett tak overbygg til terrassen.

Info om bod: Byggeår 1995. Enkelt frittstående uthus/ytterbod. Liggende malt dobbelfalskledning. Flatt skråtak med stålplater som yttertak. Stål takrenner. Innvendig gulv av tre. Innlagt strøm.

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 har beliggenhet i Hamna, ca. 6 km til Langnes handelspark og ca. 9 km til sentrum. Fine tur og friområder, lysløype og turstier som forgrener seg over hele Tromsøya. Barnehager og skoler i nærheten samt dagligvarebutikk og UNN/UiT. Gode utsikt - og solforhold.

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.

Knaggrekke i yttergang følger ikke med kjøpet.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.04.1995 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. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Gjenstående arbeider ihht til midlertidig brukstillatelse:
Innvendig:
- Terassedør tetter ikke rundt hele karmen, utbedres.

Utvendig:
- Utebod føres opp
- Stålbenkeslag monteres i soveromsvindu på betongvegg.
- Tilfylliiig og planering med fall fra fra bolig/grunnmur fullføres.
- Utonomhusanlegg inklusiv sikring av evt. skråninger/ skrenter og støttemur fullføres
- Opparbeiding av veier, parkeringsplasser og lekeplasser fullføres jf opparbeidingsavtale datert 19.11.92 mellom boligområder AS og Tromsø kommune

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varme i gulv i stue/kjøkken og bad. Samt vedovn med sentral plassering i stue.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Energimerkingskarakter D
Oppvarmingskarakter Gul

Internett- og tv-leverandør
Internett inkludert i månedlige fellesutgifter. Leverandør er Global Connect.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel med planID 0142. Eiendommen er regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan for Hamna sør med planID 0658, datert 19.03.1986.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 067 420,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 269 679,-.

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
Julie Bergheim

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403122
Dato: 11.11.1968
AVTALE TELEGRAFVERKET PÅ VEGNE AV LUFTFARTSDIREKTORATET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 3894
Dato: 20.04.1993
Gjensidig rett for gnr. 115 bnr. 871, 872, 873, 874, 875,
876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883 og 884.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 6948
Dato: 19.06.1995
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
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
Sameiets navn: Sameiet Vågevegen 2-4
Navn kontaktperson: Stian Fet
Adresse: Vågvegen 2B, 9017 Tromsø
E-post: stianfet@gmail.com

Sameiet har en felleskonto med kr. 91 703,- per dato 31.12.2025.

Det er en fuktskade på et av soverommene i denne leiligheten, som sameiet planlegger å se på å utbedre. Det er per dags dato ikke innhentet tilbud eller oversikt over kostnad vedrørende overnevnt.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr

finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst den 03-03-2026.

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 03.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 24.02.2026
Energiattest, datert 25.07.2024.
Vedtekter, datert 01.06.2020.
Bygningstegninger, datert 20.04.1993
Midlertidig brukstillatelse, datert 26.04.1995
Seksjonering, datert 18.02.1995
Matrikkelrapport, datert 16.09.2025
Grunnkart, datert 18.02.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
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



Romslig stue med godt med møbleringsmuligheter. Utgang til vestvendt stor markterrasse på 23 kvm.



Uhindret utsikt og gode solforhold fra leiligheten.







Opplegg for vask/tørk smart integrert i vegg.



Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 876, snr. 3

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21105-1304 **Referansenummer:** PJ8869

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 • 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.

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En 4-roms leilighet med god planløsning. Leiligheten har en fin plassering i første etasje i et leilighetsbygg med 4 leiligheter, fin utsikt mot vest.
Leiligheten består av stue/kjøkken, vindfang, 3 soverom, bod og bad til sammen på 79 m2. Sportsbod på 5 m2 ved inngangspartiet. God parkering på tomten.
Leiligheten er fra 1995 og det har blitt foretatt en del vedlikehold opp igjennom årene, bad renovert i 2018.
Vann innsig i bakvegg i hjørne på soverom har fått TG3, se nærmere i beskrivelse.
Øvrige avvik som fins og som har fått TG2, er i hovedsak pga. alder eller skjerpete sikkerhetshensyn i forskrifter, det er ikke krav til og rette opp i disse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en delvis overbygd markterrasse på 23 m2 med utgang fra stue.
Stående malt trerekkverk og levegg mot naboleilighet.
Stålplater montert under veranda/altan i 2 etasje som gir delvis tett tak overbygg til terrassen.

Det er bygd en stor oppbevarings "kasse" ved parkeringsplassen (nedsnødd på befaringstidspunktet).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser med varmekabler i vindfang.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe, vedovn montert i stue og sotluke/feieluke i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommet og i gangen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er av ukjent utførelse.
Ned senkning på 8 m.m. i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og egen nisje med opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Ventil i vegg er koblet sammen med kjøkkenventilator.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med blandebatteri og nedfelt oppvaskkum i stål.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er montert "Kitchen Board" plater mellom benk og skap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Det er montert ventil i vegg på badet og avtrekksvifte fra kjøkken.
Tilluft via vinduer og vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er montert varmegulv i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1995.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger fra kommunen.

Bod

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

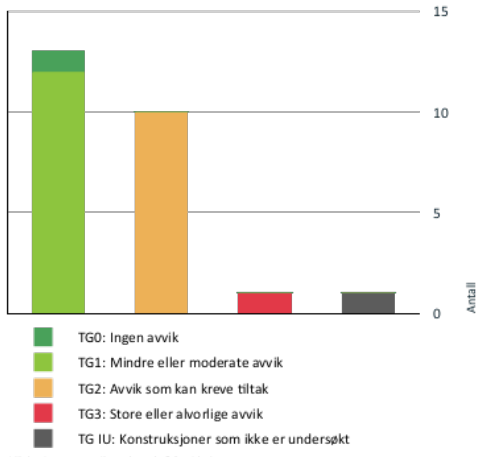
Byggemeldte tegninger fra kommunen.

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

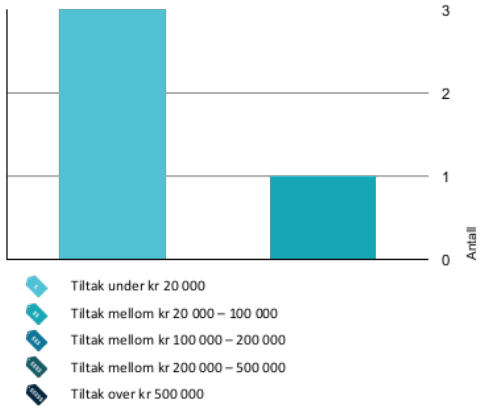
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er vanninntrenging i gjennom grunnmur mot hjørne av boligen.
Det er går et tak nedløp ned i terreng på hjørne og som kan være årsak til problemet, men dette er usikkert og må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Gulv i stue har enkelte skjøter som er glidd fra hverandre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15 m.m. høydeavvik i stue.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Skyvedør vanskelig å lukke/åpne

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Sees i sammenheng med punkt rom under terreng.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Bad bør ha egen styrt elektrisk ventilering for tilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

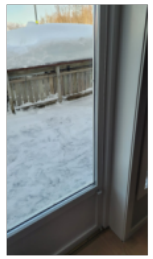
Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en delvis overbygd markterrasse på 23 m2 med utgang fra stue.
Stående malt trerekkverk og levegg mot naboleilighet.
Stålplater montert under veranda/altan i 2 etasje som gir delvis tett tak overbygg til terrassen.





Tilstandsrapport





TG IU Andre utvendige forhold

Det er bygd en stor oppbevarings kasse ved parkeringsplassen (nedsnødd på befaringstidspunktet).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser med varmekabler i vindfang.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

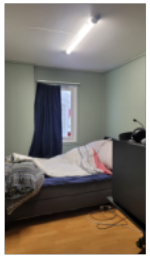
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv i stue har enkelte skjøter som er glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må man lime skjøter sammen eller bytte gulv.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

Det er målt 15 m.m. høydeavvik i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn montert i stue og sotluke/feieluke i stue.

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 20 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Det er registrert fukt i hjørne på bakveggen, og det er tatt hull i plate for nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er vanninntrenging i gjennom grunnmur mot hjørne av boligen.
Det er går et tak nedløp ned i terreng på hjørne og som kan være årsak til problemet, men dette er usikkert og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Nedløp bør demonteres og vann ledes andre steder en ned i terreng. Eventuelt må drens/avrenning forbedres fra området med vanninntrenging.
Med det at tilstrekkelig tiltak er usikker, vill også kostnadsestimatet være noe usikkert, men kostnader på drens og defekt nedløp belastes felles kostnader/sameie.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



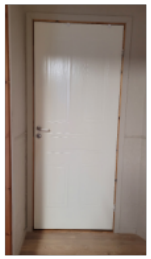




TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

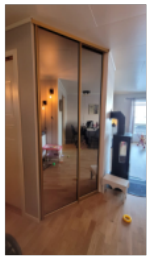
Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommet og i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedør vanskelig å lukke/åpne

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere skyvedør.





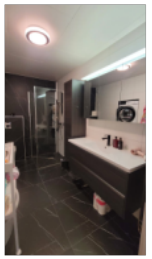
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er av ukjent utførelse.
Ned senkning på 8 m.m. i dusjsone.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og speil på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og egen nisje med opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.
Ventil i vegg er koblet sammen med kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bad bør ha egen styrt elektrisk ventilering for tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere elektrisk vifte i vegg.

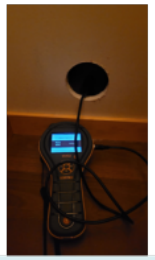
Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.



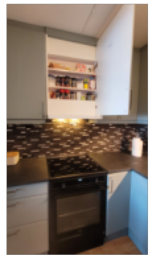
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med blandebatteri og nedfelt oppvaskkum i stål.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er montert "Kitchen Board" plater mellom benk og skap.





Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 2 Vannledninger - 2

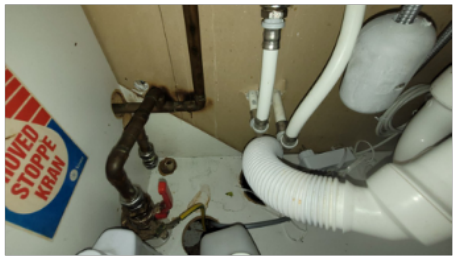
Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber med plastkappe. Kobberledning på inntaksledningen.

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.



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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventil i vegg på badet og avtrekksvifte fra kjøkken. Tilluft via vinduer og vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert varmegulv i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
   1995 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent 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?
   Ja

   Det mangler samsvarserklæring fra tidligere eier, nåværende eier har samsvarserklæring på utført arbeid i dens eie.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja I.h.h.t. tidligere salgsoppgave ble sikringsskap renovert i 2020 pga dette.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg som ser greit ut og er utbygd etter behov.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1995.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Sees i sammenheng med punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Vindfang, 3 Soverom, Gang, Bod, Bad

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Og boligen ligger i et attraktivt boligområdet.
Med det at boligen ligger sentralt til, ansees den som greit omsettelig i dagens marked, sett i lys av boligens plassering og tilstand.
Markedsverdien som er satt gir uttrykk for hva som kan forventes å få ved salg av eiendommen i dagens marked, alt tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	680 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 350 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 430 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 150 000**

Kommentar
Andel av normal tomteverdi på ferdig opparbeidet tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 600 000**

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

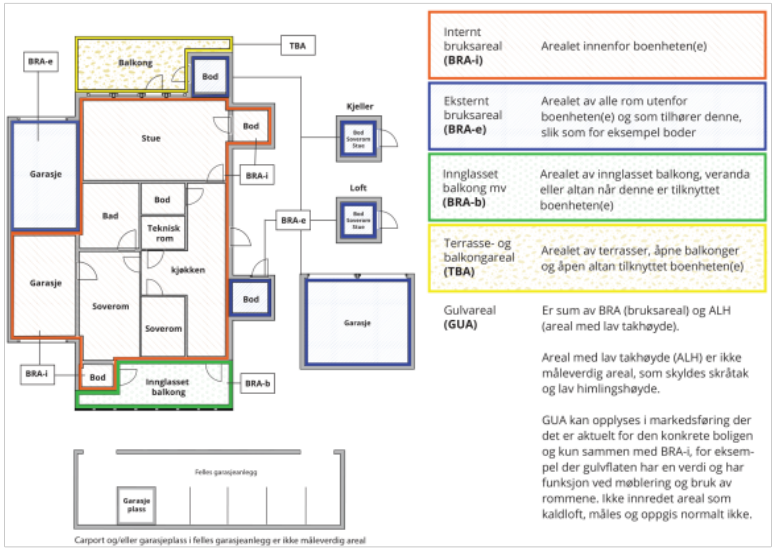
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	79			79	23
SUM	**79**				**23**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bad		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).
Åpent areal er terrasse, platt og veranda/balkong.

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: Byggemeldte tegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

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: Byggemeldte tegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	3
Bod	0	5

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Julie Bergheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	876		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vågvegen 4 A

Hjemmelshaver
Bergheim Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En leilighet som ligger vestvendt til nord/vest på Tromsøya, i et område med flott utsikt og som er kjent for sin solrike beliggenhet.
Leiligheten har en landlig men sentral plassering i et barnevennlig område med nærhet 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 9 km, og til Tromsø universitetsområde og UNN regionsykehuset 7 km med bil eller buss. Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud ligger 6 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 boligfelt som er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med stor parkering, gangveier, plattinger/terrasser og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

En seksjonert selveierleilighet i en 4-mannsbolig med felles tomt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Uthus/bod

Byggeår
1995

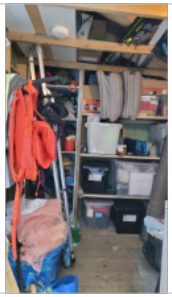
Kommentar
Brukt samme år som på bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkelt frittstående uthus/ytterbod.
Liggende malt dobbelfalskledning.
Flatt skråtak med stålplater som yttertak.
Stål takrenner.
Innvendig gulv av tre.
Innlagt strøm.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

Vågvegen 4 A , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 876
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT: 24.02.2026
Bergheim, Julie

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

Julie Bergheim

Boligen

Vågvegen 4A
9017 Tromsø

5501-115/876/0/3

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Totalrenovering AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad, alt ble revet til muren og bygd opp på nytt, ferdigstilt oktober 2018

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

• **Ja**

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

Totalrenovasjon av bad, alt ble revet til muren og bygd opp på nytt, ferdigstilt oktober 2018.
Sluk/avløp er ikke flyttet.

Tidligere eier har opplyst at hun har dokumentasjon liggende, dette kan jeg evt sende forespørsel om.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Fuktinnsig i soverom. Gulv og vegger på skiftes, og problemet utvendig må utbedres. Dette planlegges å bli gjennomført og bli tatt opp lån i sameiet.
Har liggende skaderapport.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Fuktinnsig i soverom. Gulv og vegger på skiftes, og problemet utvendig må utbedres. Dette planlegges å bli gjennomført og bli tatt opp lån i sameiet.
Har liggende skaderapport.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fuktinnsig i soverom. Gulv og vegger på skiftes, og problemet utvendig må utbedres. Dette planlegges å bli gjennomført og bli tatt opp lån i sameiet.
Har liggende skaderapport.

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: VVS 24

   Beskrivelse av arbeidet: Frest opp/spylt avløp fra huset og til kummen i gata.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har fått vann inne i pipeløpet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Petersen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Pipebue ble montert.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Stikk i yttergang ikke tilkoblet strøm. - Utbedret 2026.
Lysbryter i yttergang ikke korrekt montert (panel dekket over koblingsboks). - Utbedret 2026.
EL-bil lader: Kabelinnføring til sikringsskap ikke tettet. - Utbedret 2026
Utebod er lagt opp med skjøteledning (dette vil utbedres i vår 2026 når det er tint).
Stikk og lys på kjøkken koblet til komfyrstikk som er sikret med 20A. - Utbedret 2025.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Martim Elektroservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikk og lys på kjøkken - lagt opp ny kabel og koblet om. Utbedret feilene ved stikk (lagt ny) og lysbryter i yttergang. Utbedret feil med kabelinnføring til EL-bil lader.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Maritim Elektroservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny stikk under kjøkkenskap. Montert taklys på soverom sørvest. Skiftet stikk ved tv i stue til 4-veis.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Skaderapport fra forsikringsselskap ang fukt på soverom.
Salgsoppgave og tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Økt fellesgjeld vedrørende utbedring av fuktinnsig i soverom.

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brødrene Albrigtsen

Beskrivelse av arbeidet: Grov opp og hakket opp asfalt i forbindelse med noe arbeid fra offentlig strømskap(?) utenfor leilighet. For deretter å legge ny asfalt.

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

- **Ja**

Plisse gardiner er noe i ulage.

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Asfalt på parkeringen har noen humper.

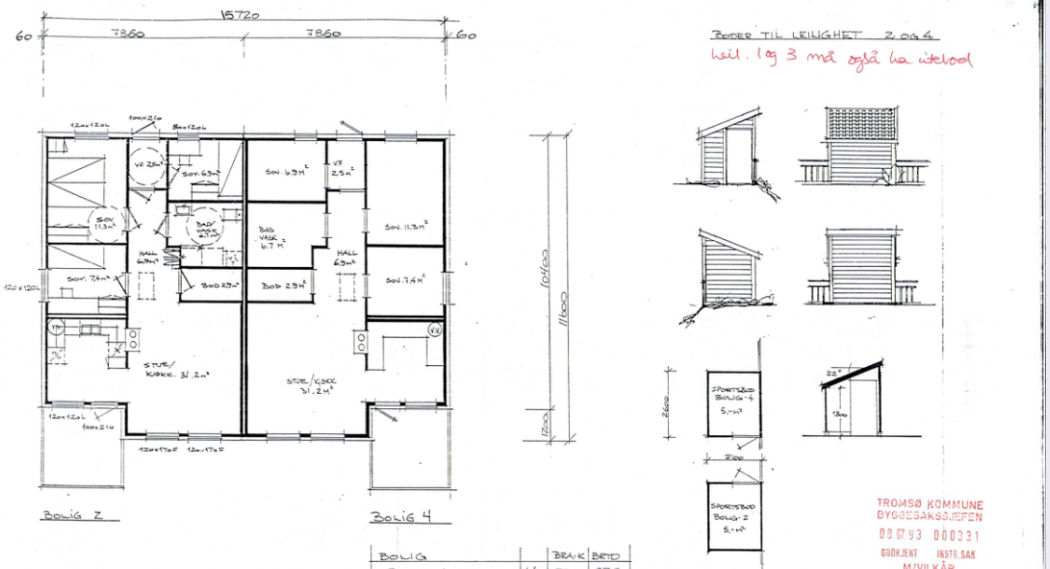
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Boder til leilighet 2 og 4
heil. 1 og 3 må også ha utedoed

Bolig		BRA-K	BRETO
2 og 4	4/4	79,0	87.5

71JKL
115/676 Bsak P-t

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11. Tlf. priv. (04) 48 81 21

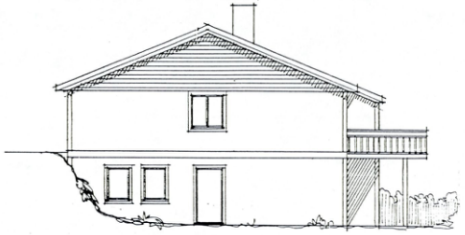
2. ETASJE BYGG N

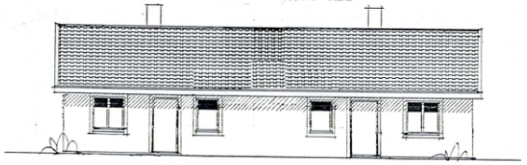
BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A/S ARKIV:
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR
REV: 10.12.92
REV: ~~13.11.92~~
Rev. romareal ~~09.02.~~
REV. ~~10.7.92~~
REV. ~~2.3.92~~
TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~dato~~

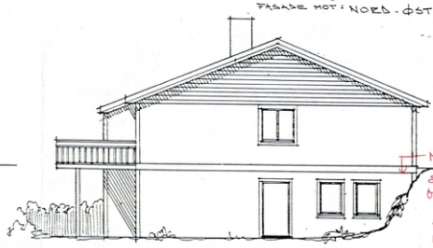
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
20. APR. 93 01179

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
09.07.93 000231
GODKJENT INSTR. SAK
M/VILKÅR


FASADE MOT: NORD-VEST


FASADE MOT: NORD-ØST


FASADE MOT: SØR-ØST


FASADE MOT: SØR-VEST

MK-høyde fastsettes i samarbeid med bygn. kontroller

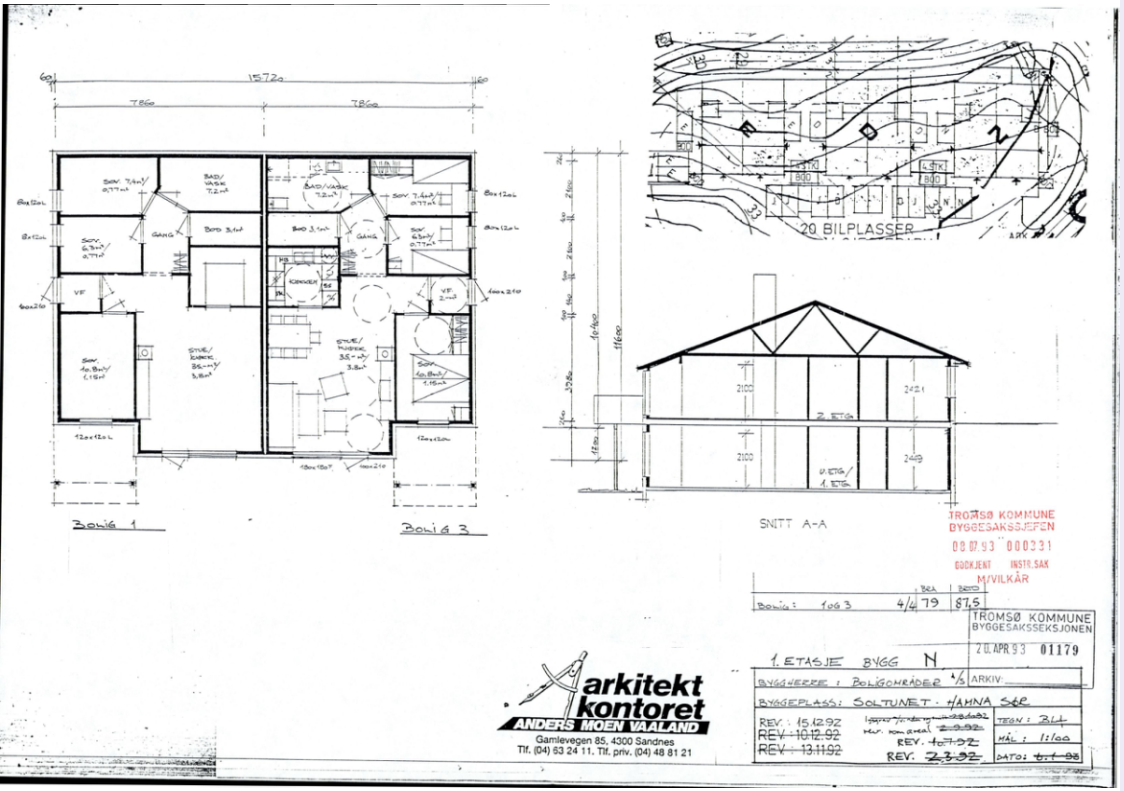
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
09.07.93 000231
GODKJENT INSTR. SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
20. APR. 93 01179

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Gamlevegen 85, 4300 Sandnes
Tlf. (04) 63 24 11. Tlf. priv. (04) 48 81 21

FASADER BYGG N

BYGGHERRE: BOLIGOMRÅDER A/S ARKIV:
BYGGEPLASS: SOLTUNET - HAMNA SØR
REV: ~~13.11.92~~
REV: ~~09.02.~~
REV. ~~10.7.92~~
REV: 10.12.92
REV. ~~2.3.92~~
TEGN: BLL
MÅL: 1:100
DATO: ~~dato~~



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

Tore Lie A/S v/ Bjørn Larsson
Postboks 351

4033 Forus

71JKi
115/876 Bsak F-f

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
331/93	95/8094/RK	Reidar Kristiansen Telefon 776 20 728	26.04.95

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 26.04.95 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 4-roms leilighet på eiendommen Veg 12608 nr. 4 seksjon 3, 115/876. (Solåsen N-4, 1. etasje).

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:
- Terassedør i stue tetter ikke rundt hele karmen, utbedres.

Utvendig:
- Utebod føres opp.
- Sålebenkbeslag monteres på soveromsvindu i betongvegg.
- Tilfylling og planering med fall fra bolig / grunnmur fullføres.
- Utomhusanlegg inklusiv sikring av evt. skråninger / skrenter og støttemurer fullføres.
- Opparbeiding av veier, parkeringsplasser og lekeplasser fullføres,- jfr. opparbeidingsavtale datert 19.11.92 mellom Boligområder A/S og Tromsø kommune.

NB. Ferdigattest vil ikke bli gitt før kommunaltekniske anlegg er ferdig og godkjent.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 30.06.95.

for Harald Thon
Jens Akselbo Kroer
kontorleder

Reidar Kristiansen
Reidar Kristiansen
avd.ing.

Kopi: Irene Sørensen, Veg 12608 nr. 4 seksj. 3, (N-4), 9017 Tromsø.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON		TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
Postboks 174 9001 TROMSØ	R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ	776 20 000 **776 20 720**	(sentralbord) (ekspedisjon)	776 20 715	5 97 40 01	4750 05 08236

Returneres til:

Nord Eiendom A/S
p.b. 823
9001 Tromso

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	876	

TINGLYST
- 8 FEB. 1995
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 1465

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 1465 Tinglyst: 08.02.1995 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.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller)[6]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [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			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet skal ha panterett i den enkelte seksjon med kr 50.000,-
med prioritet etter første overdragelsessum uten opptrinnsrett.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning serides 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. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

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) [x] 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.

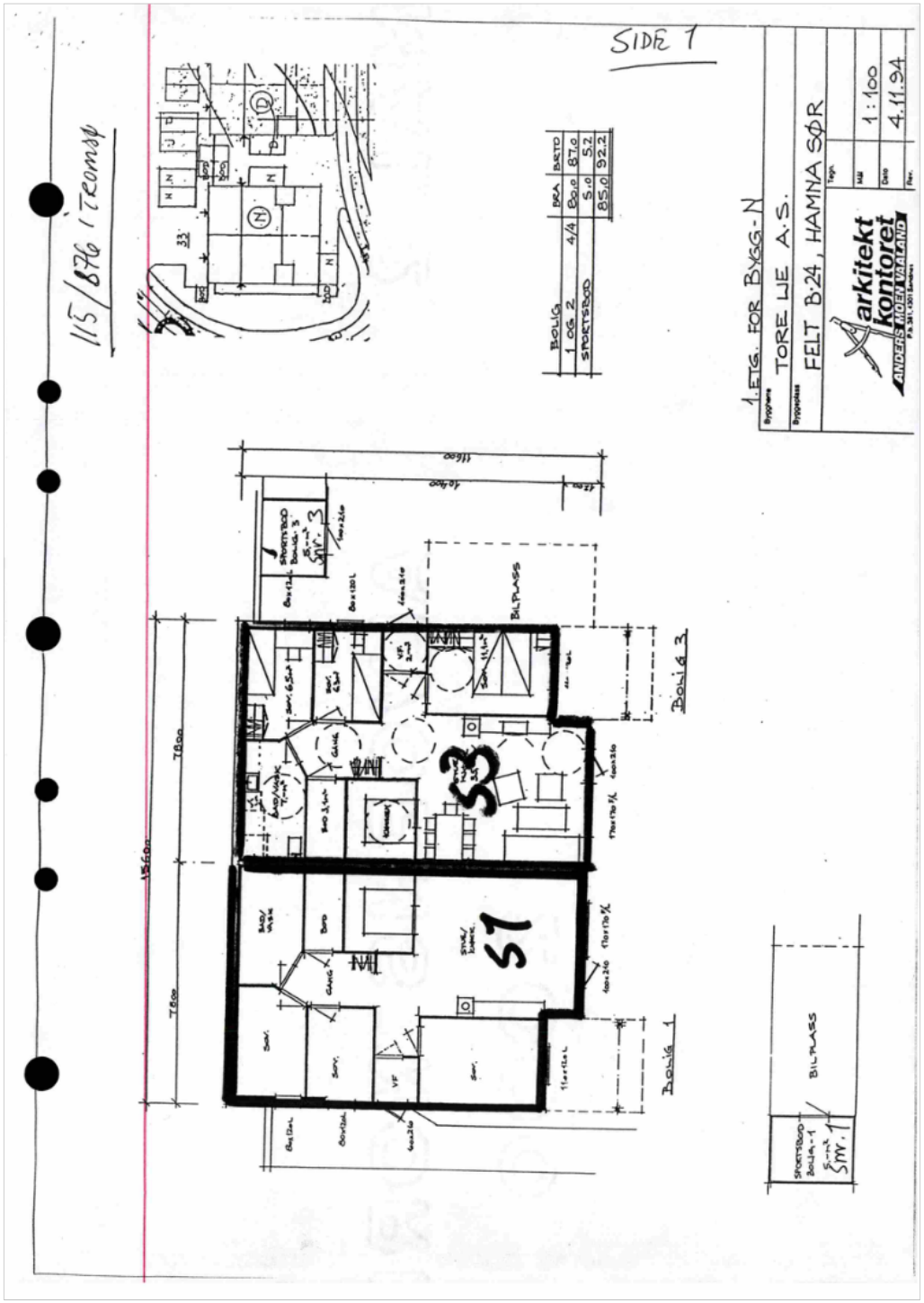
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens 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)

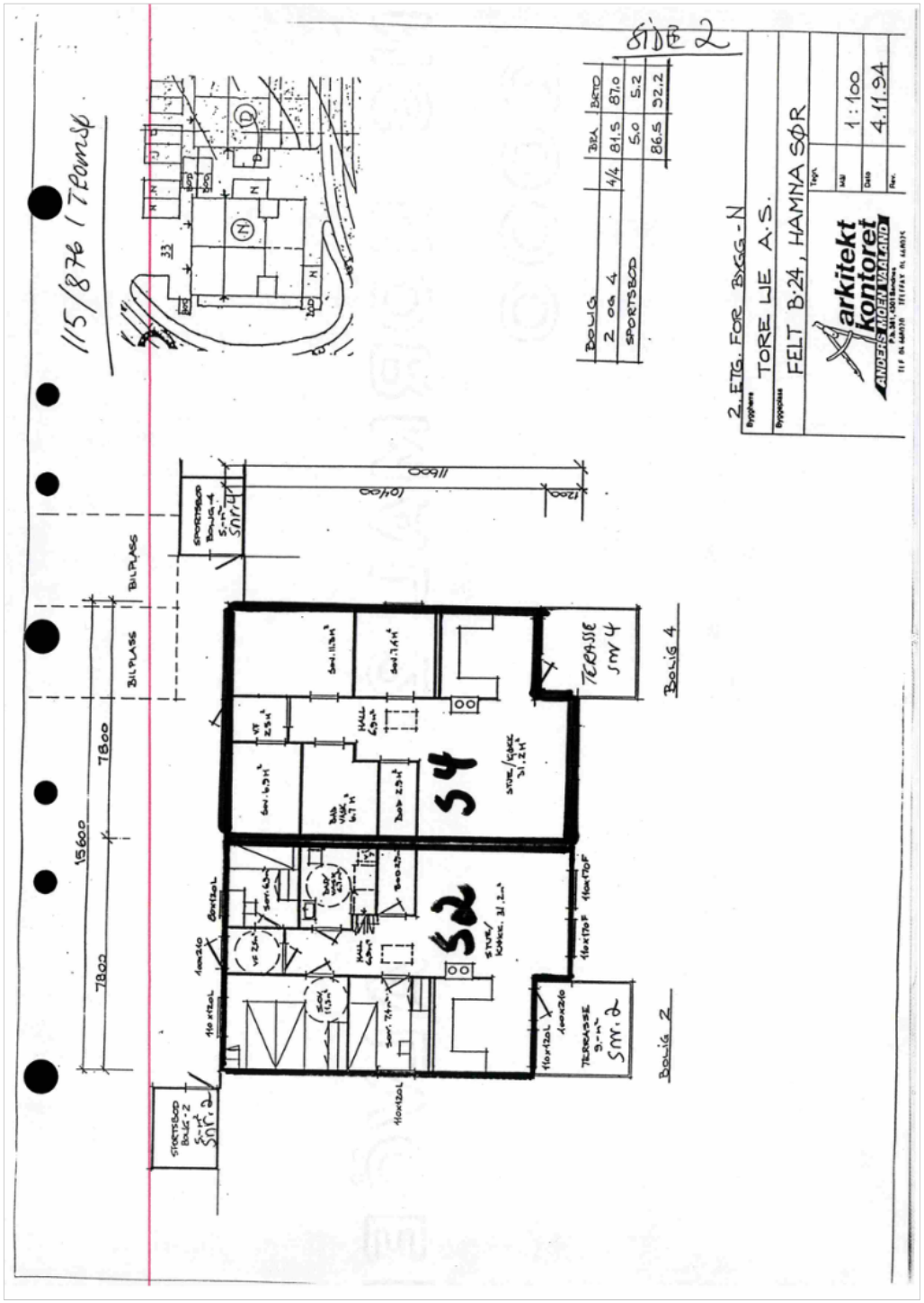
sjekk på kr 727,- til dekn av tingl gebyr

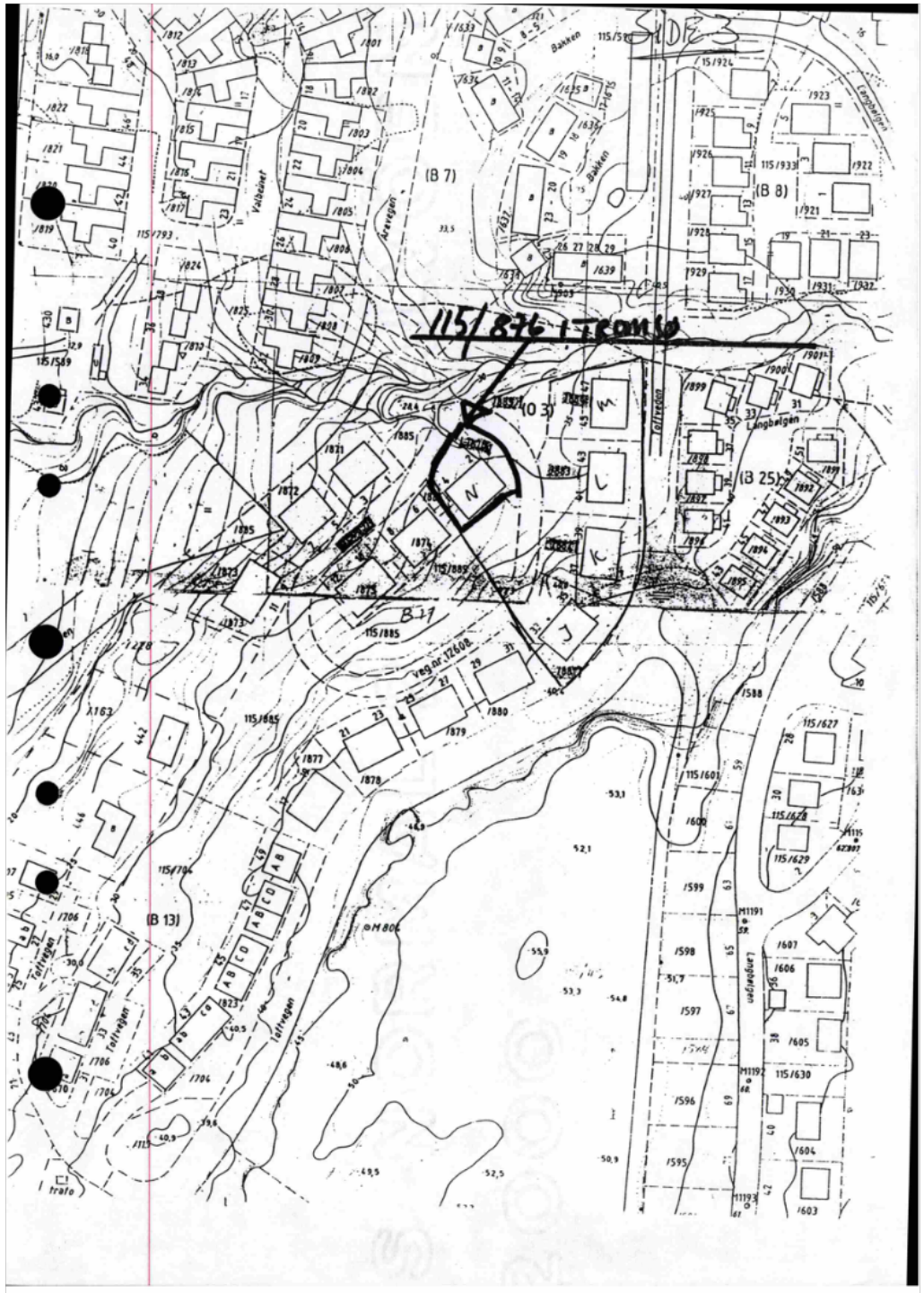
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	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.


SIDE 1
115/876 i Teamsp
1.ETG. FOR BYGG-N
TORE LIE A.S.
FELT B:24, HAMNA SØR
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VATLAND
1:100
4.11.94
BOLIG 1 OG 2 4/4 80.0 87.0 5.2
SPORTSBOD 5.0 85.0 92.2
BOLIG 3
BOLIG 1
BILPLASS
S1
S3
15600
7800


SIDE 2
115/876 i Teamsp
2.ETG. FOR BYGG-N
TORE LIE A.S.
FELT B:24, HAMNA SØR
arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VATLAND
1:100
4.11.94
BOLIG 2 OG 4 4/4 81.5 87.0 5.2
SPORTSBOD 5.0 86.5 92.2
BOLIG 4
BOLIG 2
BILPLASS
TERRASSE
S2
S4
15600
7800



Vedtekter for sameiet gnr 115 bnr 876 i Tromsø Kommune, heretter omtalt som «Sameiet Vågvegen 2 og 4»

Vedtektene er gjennomgått og oppdatert på årsmøte torsdag 11.06.2020, med bakgrunn i vedtektene som ble satt ved stiftelse av sameiet i 1995.

1. Eiendommen og eierforholdet

Sameiet Vågvegen 2 og 4 skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner eiendommen er oppdelt i. Eiendommen er oppdelt i 4 – fire – seksjoner, og ved hver avstemming vil hver seksjon telle som ¼ av sameiet.

Sameiet skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfelle bare skje etter vedtak med minimum ¾ flertall.

Om rettigheter og forpliktelser ellers vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner (https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65)

2. Rettslig råderett

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til det beste for sameierne. Den enkelte sameier har dog full råderett over sin seksjon.

3. Fysisk råderett, vedlikehold mv.

Eierseksjonene/leilighetene benyttes ifølge reglene for vanlig god husorden, og ikke slik at det blir unødig eller urimelig ulempe for de andre beboerne. Husordensregler skal spesifiseres i eget skriv/møtereferat.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt. Leilighetene kan kun benyttes til beboelse.

Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelt sameiere. Se Lov om eierseksjoner §§32-35 for spesifikasjoner om hva som er den enkeltes ansvar og hva som er sameiets ansvar. Vårt sameie har ikke felles innvendige røranlegg, og oppgraderinger/utbyttinger som er gjort, påvirker ikke andre leiligheter. Dette ligger derfor under den enkeltes forpliktelse. Under den enkeltes forpliktelse ligger også vedlikehold og fornyelse av vinduer både ut- og innvendig, og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning at de ikke kommer i strid med de til enhver gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Fellesarealet disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Begge eiere av 1. etasje har bruksrett til uteareal foran fasaden hvor balkong/stuevinduer er plassert, med inntil 5 meters lengde og leilighetens bredde. Eierne av de leiligheter som har bruksrett over utearealene må vedlikeholde disse. 2B og 4B skal likevel kunne tømme sin veranda for snø, dette gjøres ved å avtale tidspunkt slik at man kan flytte eventuelle biler som står plassert på området hvor snøen måkes (enten i avkjøringen eller foran verandaen til henholdsvis 2A og 4A). Hvis ingen biler står parkert slik at de blir innemåket eller er i fare for å bli skadet av måkingen, kan man måke uten nærmere avtale.

Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass. For leiligheter i 2. etasje er disse merket av på parkeringsskilt, plassert ved bodene til 4B og 6B. For 1. etasje er dette i avkjøringen tilknyttet inngangen. For øvrig skal uteboder og terrasser merket med seksjonsnummer på tegninger i seksjoneringsbegjæring disponeres og vedlikeholdes av de respektive seksjoner.

4. Fellesutgifter

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter, bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøker.

Til dekning av fremtidige fellesutgifter har sameiet valgt å spare et fast beløp pr måned, som er inkludert i den månedlige innbetalinger fra hver sameie. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av de oppsparte midlene utbetalt. For å benytte disse midlene til dekning av uforutsette utgifter, må det være ¾ flertall i sameiet.

5. Utvendig vedlikehold mv.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten godkjennelse av sameiet med ¾ flertall. Nekting av godkjennelse skal ha saklig grunn.

Det utvendige vedlikeholdet av bygningen, forsikring av huset og snørydding

betales av sameiet. Dersom sameiet ikke har nok midler til dette, skal hvert seksjonseier innbetale ¼ av kravet til sameiets bankkonto før forfall på kravet som er utestående. Dette gjelder også alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Alt vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig vedlikehold av bygningen skal skje under ett så ofte som det er nødvendig.

6. Mislighold

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer denne, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte. Lov om eierseksjoner §38 regulerer dette.

Det som foran er bestemt, gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som misligholder, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også morarenter etter loven av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall. Unnlatelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt mislighold. Sameiet forbeholdes panterett i den enkelte seksjon med kr 50.000,- som tinglyst på hver seksjon. Panteretten danner sikkerhet for fellesutgifter og annet ansvar. Den skal ha prioritet etter første overdragelsessum uten opptrinnsrett. Skyldig beløp kan også inndrives av sameiet på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

7. Styringsorgan

Det er valgt styre for sameiet, hvor det er en styreleder og tre styremedlemmer. For å kunne sitte i styret, må vedkommende være eier eller deleier i en eierseksjon. Hver eierseksjon har rett på ett verv i styret.

8. Årsmøte

Minimum hvert år skal sameiet møtes, senest ved utgangen av juni. Innkallelse skjer av styreleder, eller styremedlem som har fått ansvaret delegert fra styreleder, med minst 8 – åtte – dagers varsel.

Dagsorden for møtet vil være å organisere alle felles anliggender på mest mulig hensiktsmessig måte, inkludert økonomi.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 1 sameier finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

Alle møter kan avholdes med kortere innkallingstid dersom alle sameiere godtar dette.

9. Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at konflikter og tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstår tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres ny(e) sameier(e) før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje etter avstemming mellom sameierne med minimum ¾ flertall.

Tromsø juni 2020

Eier seksjon 1 (2a)

Eier seksjon 2 (2b)

Eier seksjon 3 (4a)

Eier seksjon 4 (4b)

Totalt i 2024

Driftskonto 4612.15.37648

Regnskap sameiet 2025

Anders (2a) Leil 2 (2b) Julie Leil 3 (4b) Stian Leil 4 (4b) Fadi Global Connect Global Connect Forsikring/annet Forsikring/annet

Plasseringskonto 6740.16.36783

Bilag nr	Dato	Tekstfelt	Driftskonto ins	Driftskonto ut	Innbetalt	Innbetalt2	Innbetalt3	Innbetalte	Utgifter	Innbetalte	Utgifter2	Innbetalte2	Plasseringskonto inn	Plasseringskonto ut
		Inngående pr. 31.12.24	**14241.09**										**68683.87**	
1/25	02.01.2025	Til Storeeieret		5500							5500			
2/25	02.01.2025	Sparing		2000									2000	
3/25	13.01.2025	Felleskost januar	1200		1200									
4/25	13.01.2025	Felleskost januar	1200				1200							
5/25	13.01.2025	Bankkostnader		15							15			
6/25	20.01.2025	Felleskost januar	1200			1200								
7/25	24.01.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
8/25	31.01.2025	Bankkostnader		3							3			
9/25	02.02.2025	Fellesk januar	1200					1200						
10/25	03.02.2025	Sparing		2000									2000	
11/25	10.02.2025	Bankkostnader		15							15			
12/25	10.02.2025	Bankkostnader		5							5			
13/25	13.02.2025	Fellesk februar	1200				1200							
14/25	12.02.2025	Fellesk februar	1700		1700									
15/25	19.02.2025	Fellesk februar	1700					1700						
16/25	26.02.2025	Fellesk februar	1200			1200								
17/25	24.02.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
18/25	28.02.2025	Bankkostnader		3							3			
19/25	03.03.2025	Sparing		2000									2000	
20/25	06.03.2025	Fellesk mars		1000			1000							
21/25	06.06.2025	Riverty Norway			2594				2594					
22/25	10.03.2025	Bankkostnader		15							15			
23/25	12.03.2025	Fellesk mars	1700		1700									
24/25	17.03.2025	Fellesk mars	2200				1200							
25/25	20.03.2025	Fellesk mars	3200			1200								
26/25	20.03.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
27/25	29.03.2025	Fellesk mars	1700					1700						
28/25	31.03.2025	Bankkostnader		3							3			
29/25	01.04.2025	Sparing		2000									2000	
30/25	14.04.2025	Fellesk mnd april	1700		1700									
31/25	14.04.2025	Bankkostnader		15							15			
32/25	14.04.2025	Bankkostnader		1,5							1,5			
33/25	15.04.2025	Fellesk mnd april	1700				1700							
34/25	22.04.2025	Fellesk mnd april	1200			1200								
35/25	30.04.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
36/25	30.04.2025	Bankkostnader		3							3			
37/25	01.05.2025	Fellesk mnd april	1700					1700						
38/25	02.05.2025	Sparing		2000									2000	
39/25	02.05.2025	Til Storeeieret							1504		5500			5500
40/25	02.05.2025	Riverty Norway		1504					1503					
41/25	02.05.2025	Riverty Norway		1503										
42/25	12.05.2025	Bankkostnader		15							15			
43/25	12.05.2025	Fellesk mnd mai	1700		1700									
44/25	14.05.2025	Fellesk mnd mai	1750				1750							
45/25	20.05.2025	Fellesk mnd mai	1200			1200								
46/25	27.05.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
47/25	27.05.2025	Fellesk mnd mai	1770					1770						
48/25	31.05.2025	Bankkostnader		3							3			
49/25	02.06.2025	Sparing		2000									2000	
50/25	12.06.2025	Fellesk mnd juni	1700		1700									
51/25	16.06.2025	Bankkostnader		15							15			
52/25	16.06.2025	Bankkostnader		5							5			
53/25	16.06.2025	Bankkostnader		3							3			
54/25	17.06.2025	Fellesk mnd juni	1750				1750							
55/25	20.06.2025	Fellesk mnd juni	1200			1200								
56/25	24.06.2025	Forsikring Gjensidige		2597							2597			
57/25	30.06.2025	Bankkostnader		3							3			
58/25	01.07.2025	Storeeieret		5500							5500			
59/25	01.07.2025	Sparing		2000									2000	
60/25	24.07.2025	Fellesk mnd juli	1700		1700									
61/25	24.07.2025	Bankkostnader		15							13			
62/25	16.07.2025	Fellesk mnd juli	1750				1750							
63/25	21.07.2025	Fellesk mnd juli	1200			1200								

| | | |

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1268	Felt B24, Hamna Sør	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	14.04.1993	VEG	Kjørevei
1213-001	Felt B11 Hamna sør	Mindre reguleringsendring	14.12.1992	VEG	Kjørevei

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan			

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 18.2.2026

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-115/876/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.02.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JULIE BERGHEIM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16531731	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 16531731: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	316.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	316.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.07.1993	10.08.1993
IG - Igangsettingstillatelse	15.12.1994	03.01.1995
TB - Tatt i bruk	29.05.1995	06.06.1995

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	158.0	0.0	158.0	0.0
H01	2	158.0	0.0	158.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vågvegen	4A		9017 TROMSØ

enova

Energiattest



Adresse	
Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262596**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16531731**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **876**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
254,60 kWh/m²	**21 257 kWh**



Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ

Detaljering

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

Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

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: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/876/0/3

Målestokk:	1:500	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	607 m²	Dato:	2026-02-18



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

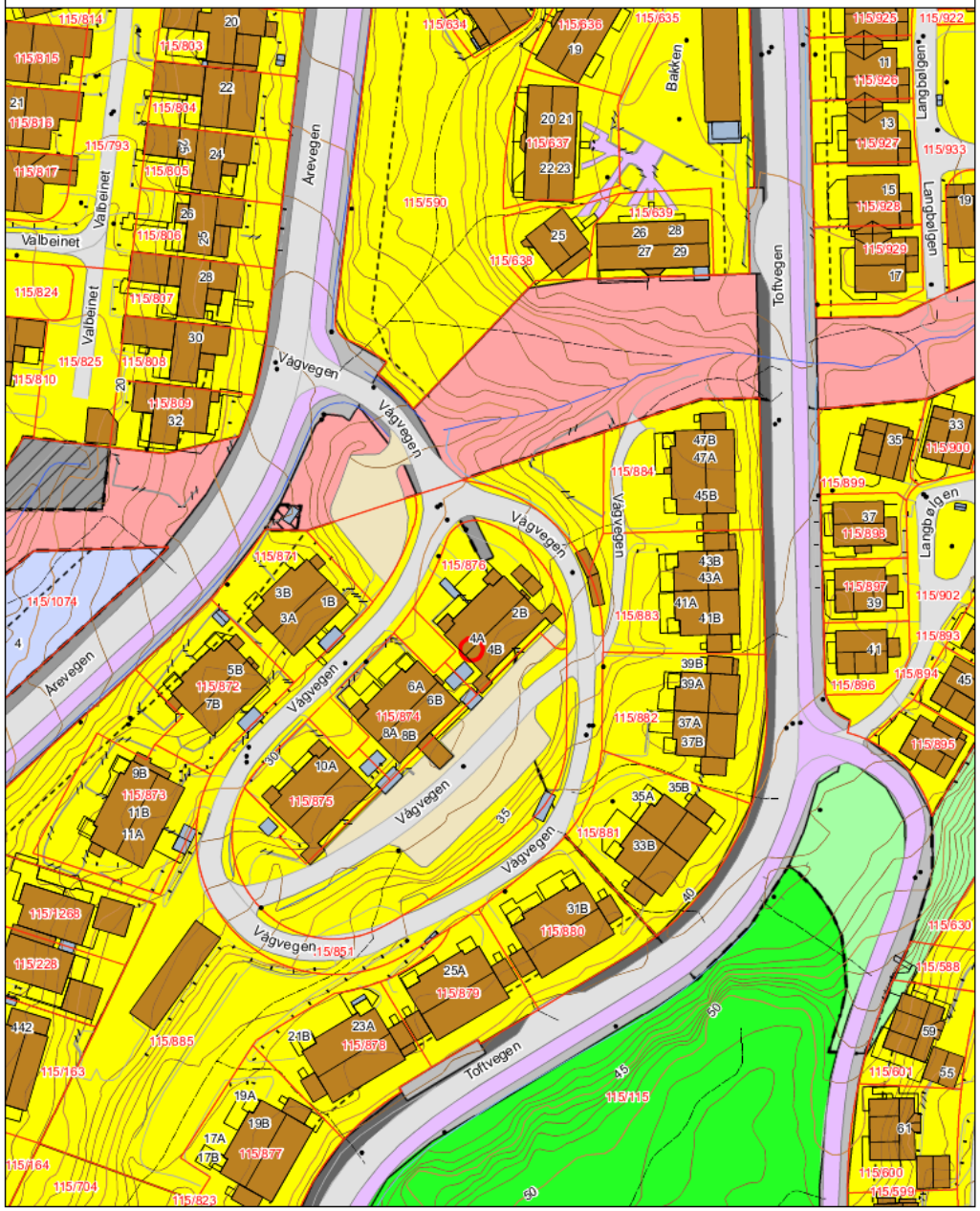
Reguleringsplan

Adresse: Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/876/0/3

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658,1239
Ikraftredelsesdato: 19.3.1986,28.10.1992
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Fellesareal for garasjer

Pågående regulering

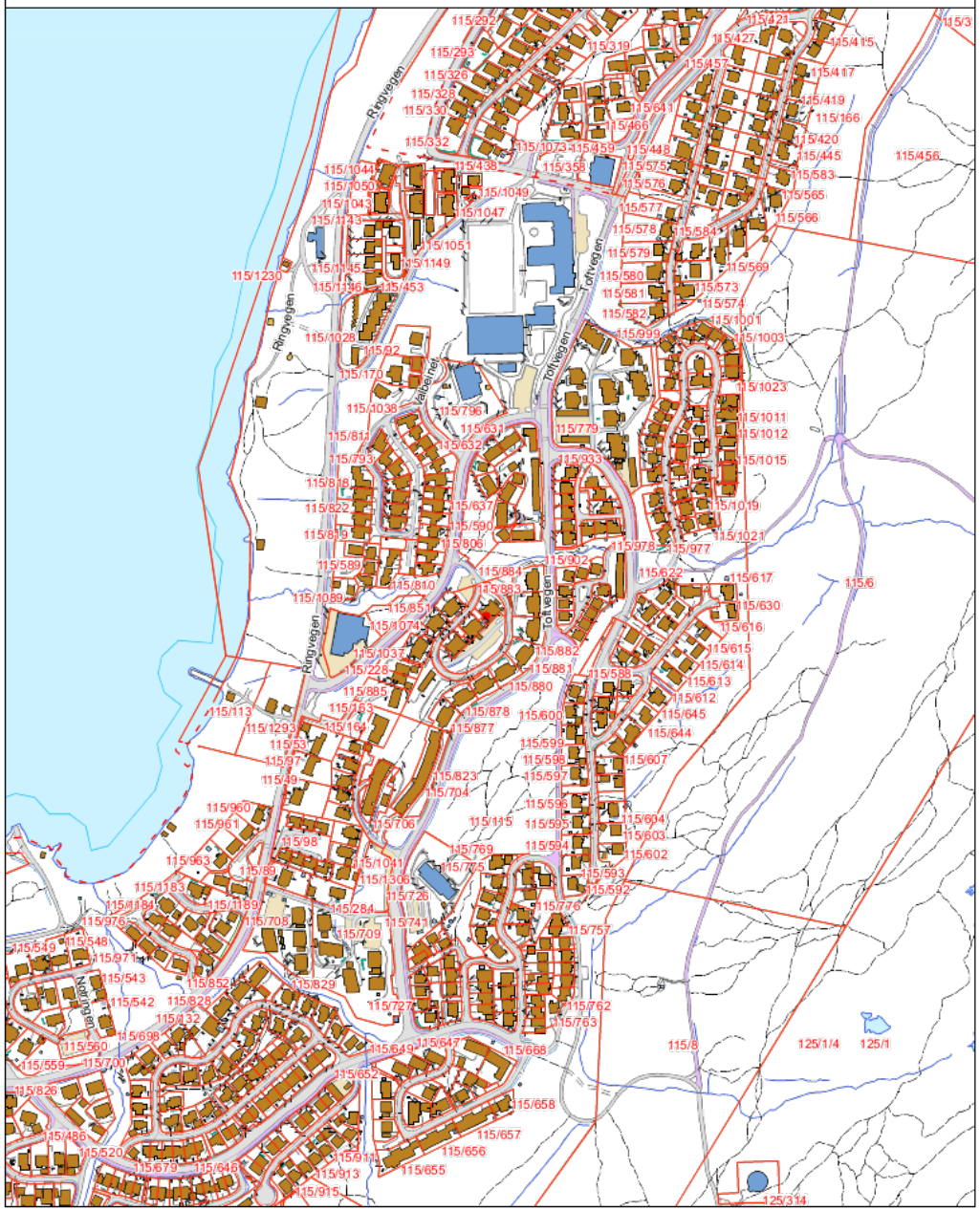
Adresse: Vågvegen 4A, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/876/0/3
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-18

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



VÅGVEGEN 4A

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Toftvegen nord Linje 28, X32, 550	2 min 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	9 min

SKOLER

Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Solneset skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 193 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	8 min 4.5 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	12 min 7.6 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	11 min 7.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	12 min 7.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

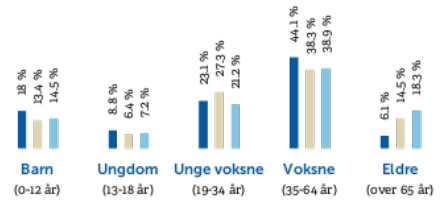
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

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 (0-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Hamna friluftsbarnehage (0-5 år) 37 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Hamna Post i butikk	16 min 1.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

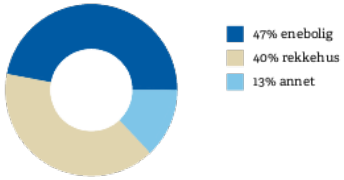
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna skole, ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
Hamna ballplass Ballspill	6 min 0.4 km
Feel24 Håpet	6 min
SATS Langnes	9 min

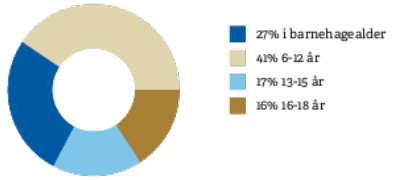
BOLIGMASSE



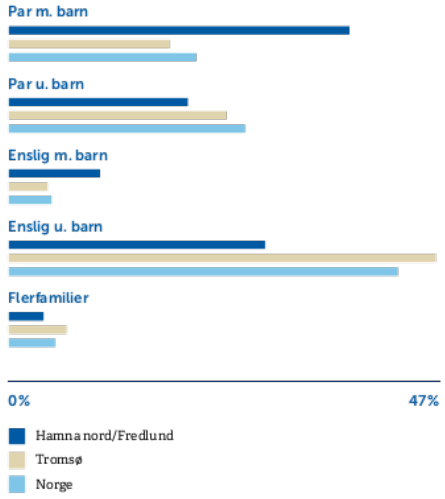
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	7 min
Vitusapotek K1 - Tromsø	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



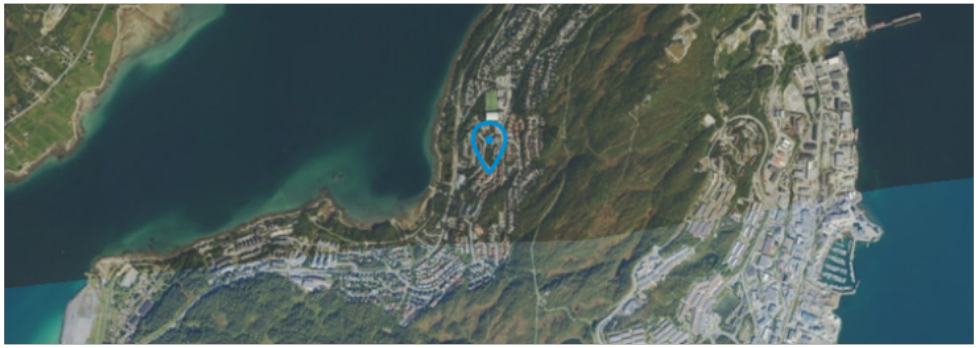
FAMILIESAMMENSETNING

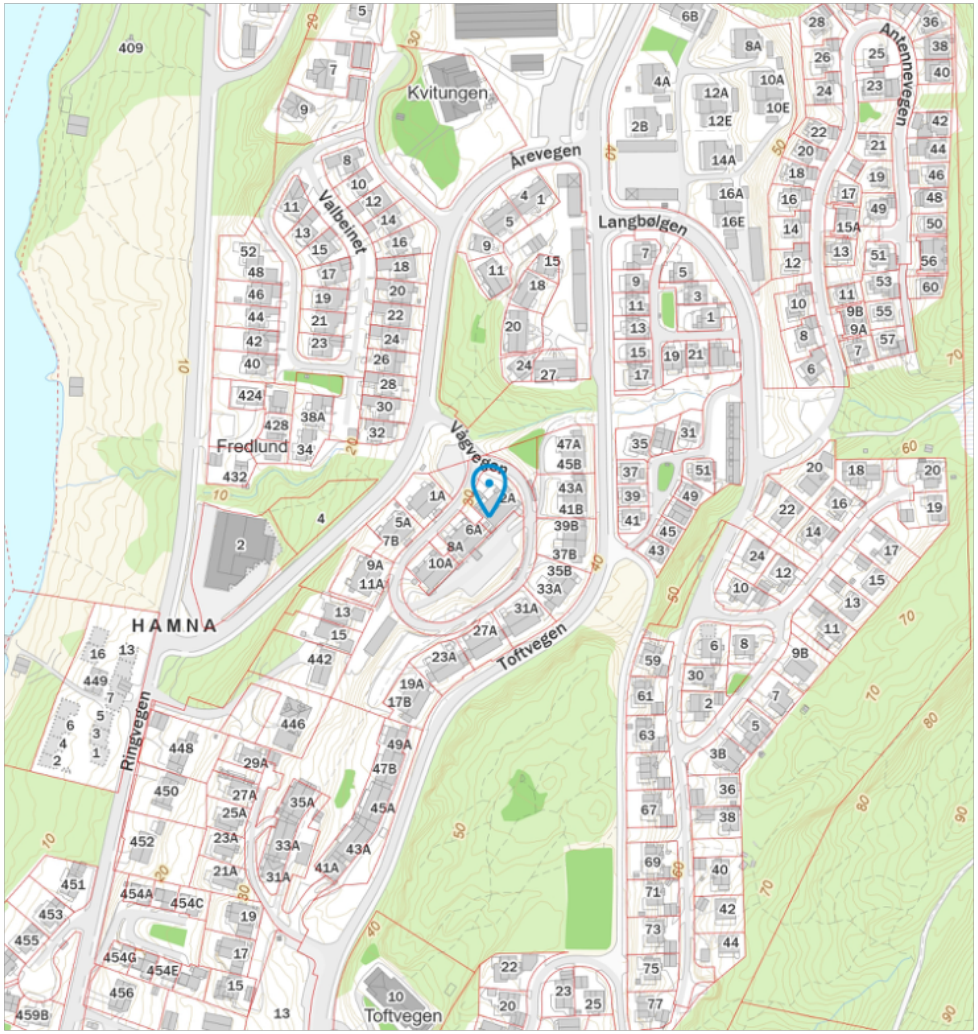


SIVILSTAND

		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 2026





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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: 18260026 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Vågvegen 4 A, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 876, Snr. 3, 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: 18260026
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.03.2026

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no