

Velkommen til

# Kræmervegen 2, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Kræmervegen 2
# 9010 Tromsø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 690 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 93 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 783 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 000,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 62 / 62 m² |
| **Soverom** | 2 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1989 |
| **Etasje** | -1 |

**Energimerke** D

Velkommen til Kræmervegen 2! En innbydende og modernisert 3-roms eierleilighet med sentrumsnær beliggenhet og parkering.

Dette er en gjennomgående pen og arealeffektiv leilighet som ble vesentlig oppgradert i 2017. Planløsningen er praktisk med en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som gir en sosial og innbydende atmosfære. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Beliggenheten er sentral, nord for Tromsø sentrum, med gangavstand til byens servicetilbud. Her bor du med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Eurospar, apotek og bussforbindelser. Det er også kort vei til UNN/UiT og Jekta storsenter, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Høydepunkter:
- Moderne kjøkken fra 2017 med slette fronter og integrerte hvitevarer.
- Gjennomgående gulvvarme i alle rom som gir en jevn og behagelig komfort.
- Bad fra 2017 med baderomsplater, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- To soverom samt en stor bod som gir fleksible bruksmuligheter.
- Godt med lagringsplass i skyvedørsgarderober i entré og stue/kjøkken, samt i bod.

# 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!



**Vigdis Benjaminsen Opshaug**
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Kræmervegen 2, 9010 Tromsø

**Registerbetegnelse**
Gnr. 119, Bnr. 441, Snr. 1, Tromsø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 690 000,- |
| Omkostninger | kr | 93 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 783 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 783 340,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 250,-
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 93 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 14 177,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
betjening av bygningsforsikring, vask av felles areals, utvendig dekke og diverse vedlikehold/drift.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Sameiet har en pågående byggesak hos kommunen som kan medføre kostnader. Det er også vurdert utskifting av fellesdør og oppmåling av tomtegrenser. Sameiet er midt i en prosess der vi skal utbedre fasade og inngangsparti, sameiet har pr. dd. 320.000,- på bok. Mulig det må ta opp et felles lån, det kommer an på kostnadene for utbedring av fasaden. Men styret etterstreber å holde kostnadene nede.

Beløpet er opplyst av styret, 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**
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA - i: 62 m²
BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
Underetasje: 62 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
-1

**Parkering**
Det medfølger en fast parkeringsplass på gruset gårdsplass, som er en del av en midlertidig ordning med parkeringskort for alle beboere. Ordningen er ikke endelig og skal evalueres på årsmøtet i mai 2026. Beboere har selv ansvar for å fjerne snø fra sin tildelte plass.

Parkering skjer på sameiets fellesareal. Det foreligger ikke tinglyst eller avtalt bruksrett til bestemt parkeringsplass som følger seksjonen. Sameiet har per i dag en ordning hvor beboerne disponerer hver sin parkeringsplass på gårdsplassen, men dette er en intern og midlertidig ordning etablert av sameiet, og kan endres eller bortfalle ved vedtak i sameiet. Bruken av parkeringsarealet reguleres til enhver tid av sameiet, og kjøper overtar risikoen for fremtidige endringer i disponeringen av parkering. Hvis kommunen må ta av arealet til sameiet, mister sameiet en parkeringsplass. De har advokat på saken og dette er ennå ikke avgjort.

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

**Sameiets eiendom**
Gnr. 119, Bnr. 441, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 501 m². Iht. matrikkelrapport datert 15.05.2026 av TROMSØ kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Tomten er hellende med gruset gårdsplass og biloppstillingsplass.

Eiendomsgrensene er usikre og ikke oppmålt i nyere tid.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er stedlig grunn, sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår.

Terrengforhold:
Tomten er hellende. Gårdsplassen er gruset med biloppstillingsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

**Byggeår**
1989 ifølge takstmann.

**Innhold**
Leilighet i underetasje i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1989. Leiligheten ble renovert innvendig i 2017.

Underetasje
BRA-i 62 m²: Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bod/ kontor, bad/wc/vaskerom og bod.

Det er en felles terrasse ved inngangen til bygget.

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

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

Det foreligger byggetegninger fra 1988 (udatert). Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder: Det er laget et ekstra soverom på stue.

**Standard**
Leiligheten er fra 1989 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter, benkeplate med kum, over- og underskap. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Ventilator med avtrekk over platetopp. Fibo kitchenboard på vegg over benkeplate. Heve-/senkbar stikkontakt i benkeplate. Skyvedørsgarderober i tilknytning til kjøkkenet.

Bad/wc/vaskerom:
Bad/wc/vaskerom med overflater og utstyr fra 2017. Baderoms□plater på vegger, flis på gulv med varmekabel, smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Baderomsinnredning med servant, speilskap, dusjkabinett og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Seks dimbare LED-downlights i tak, belysning og stikk i baderomsinnredning, betjeningspanel for lys, gulvvarme og vifte. Avtrekksvifte (Pax). Skjult elektrisk anlegg på badet.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Flis og plater på bad/wc/vaskerom. Gulvvarme i alle rom; varmekabel på bad/wc/vaskerom.
Vegger: Malte overflater. Baderoms□plater på bad/wc/vaskerom.
Himling: Malte takplater. Malt faspanel i tak på bad/wc/vaskerom. Overflater oppgradert i 2017, vegger og lister malt opp i 2026.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av bjelkelag. Gulvet mot grunn er en støpt plate på mark.

Pipe og ildsted:
Det er en murt pipe i boligen. Pipen er ikke i bruk.

Innvendige trapper:
Det er en innvendig trapp mellom etasjene i fellesarealet. Bygningen har ikke heis.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, slette dører fra 2017.

Vannledninger:
Vannledninger er av plastrør (rør i rør) med rørskap fra 2017.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast i synlige deler, fra 2017.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom vinduer og ventiler, i henhold til krav på byggetidspunktet. Badet har avtrekksvifte, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk. Ny Flexit ventilatorventil med spjeld montert i 2026.

Varmtvannstank:

200 liters varmtvannsberederen er montert i bod, fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med skru-sikringer og noen automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Elektriske arbeider utført i 2017 med samsvarserklæring.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Skyvedørsgarderober i entré og i tilknytning til kjøkken/stue. Garderobeskap på ett soverom. Hyller i bod. Ikea-overskap montert i bod. Stål oppbevaringsskap i gang.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Skade på nedløp. Nedløp og beslag er av plast.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Større slitasje på felles terrasse og øvrig inngangsparti med utvendig kledning. Renovering av inngangsparti med terrasse og kledning er planlagt i regi av sameiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: En del slitasje på vinduer. Vinduene er fabrikkmalte med 2-lags energiglass fra 1989.

- Utvendig - Dører: En del slitasje på eldre dør.

- Innvendig - Overflater: En del slitasje på laminat i stue/kjøkken. Laminatgulvet fungerer.

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

- Innvendig - Innvendige trapper: En del hakk og slitasje i trinn på heltre trapp i fellesarealet.

- Våtrom Underetasje Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling: Ikke fagmessig overgang mellom vegg og gulv. Det er dels benyttet sokkelfliser, dels bred fugemasse i overgangen. Gjennomføringer for vannrør og avløp er ikke tilstrekkelig tette. Rommet fungerer med avviket.

- Våtrom Underetasje Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv: Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk. Gulvet har en svanke som medfører at fritt vann vil samle seg ved vaskemaskin. Dagens bruk med dusjkabinett medfører liten slitasje på flis, fug og membran og bidrar til forlenget brukstid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Tilførselsrør for vannledning over stoppekran inne på bad er ikke tilstrekkelig fastmontert.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Aqua-stop er ikke montert på varmtvannsberederen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Vurderingen er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dreneringen er en risikokonstruksjon som bør overvåkes jevnlig.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Elektrisk arbeid på badet i 2017, inkludert montering av dimbare LED-downlights i tak, belysning og stikk i baderomsinnredning, Pax baderomsvifte, strømuttak til vaskemaskin og tørketrommel, betjeningspanel for lys, gulvvarme og vifte. Skjult anlegg. Ufaglært arbeid: Rør i rør-opplegg med fordelerskap utført av rørlegger. Videre montert Fibo baderoms?plater, nytt toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, varmtvannstank og nytt himlingstak. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet: gulvet ble primet og påført fire strøk smøremembran, også oppetter vegg. Gulvfliser lagt og fuget med fugemasse og våtromssilikon mellom fliser og våtromsplater og rundt slukrist. Sluk smurt med membran.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Elektrisk arbeid utført i 2017, inkludert montering av to lysskinner i stue og én på kjøkken, nye taklys i øvrige rom, strøm til komfyr, stekeovn, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Nye lysbrytere, doble stikkontakter og digitale termostater for varmekabler.

Pkt. 19: Terrasse ved inngangspartiet skal utbedres og må innskrenkes 30 cm mot vei.

Pkt. 30: Ufaglært arbeid: Leiligheten ble oppgradert i 2017. Gulvbelegg og nålefilt ble fjernet og Pergo original laminatgulv med foam underlag ble lagt i alle rom utenom bad. Alle tak malt. Vegger helsparklet eller påmontert renoveringsduk/veggfornyer før maling. Nytt IKEA-kjøkken montert med integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn og avtrekksvifte. Fibo kitchenboard montert over benkeplate. Heve-/senkbar stikkontakt montert i benkeplate. Alle vinduer og dører inkl. karmer/foringer malt. Nye gulv-, tak- og vindus-/dørlister. Røykvarslere montert. Skyvedørsgarderober montert. Garderobeskap montert i entré. Ikea-overskap montert i bod. Stål oppbevaringsskap i gang. Internett installert. I 2026 ble alle innvendige vegger, gulv- og taklister, innvendige dører inkl. karmer og gerikter malt opp. Vinduer malt utvendig. Ny Flexit ventilatorventil med spjeld montert.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene består av mur som er pusset. Isolasjonen er ukjent.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags energiglass fra 1989.

Dører:
Hoveddør i tre inn til felles gang. Inn til leiligheten er det en finert dør fra 2017.

Balkonger/terrasser:
Det er en felles terrasse ved inngangen.

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

**Beliggenhet**
Leiligheten har en strategisk beliggenhet ved Stakkevollvegen på Nøysomheten, et område som plasserer deg mellom byens puls og nærhet til kunnskap- og arbeidsplasser. Herfra er det gang- og sykkelavstand til både UNN og UiT, samtidig som en kort busstur tar deg til Tromsø sentrum. For daglige ærender ligger matbutikker og apotek bare et par minutters gange unna.

Hverdagslogistikken er enkel med busstoppet Kræmer rett i nærheten, som har hyppige avganger og knytter deg effektivt til resten av byen. Med bil er det også kun en kort kjøretur til Tromsø lufthavn. Servicetilbud som treningssentre, spisesteder og ladepunkter for elbil finnes innenfor en liten radius.

Beliggenheten gir også tilgang til Tromsøs varierte tilbud. Enten du foretrekker en kaffe på en av byens anerkjente kaffebarer som Risø eller Kaffebønna, et måltid med arktiske råvarer på Mathallen, eller en tur med Fjellheisen for å nyte utsikten, er alt innen rekkevidde. For rekreasjon og friluftsliv er det fine turmuligheter på Tromsøya, og veien er kort til både Telegrafbukta og den arktisk-alpine botaniske hagen.

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

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

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

**Viktig informasjon**
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Boligbygg:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighus med seks 2-roms leiligheter, datert 05.09.1988. Kopi av denne følger vedlagt. Brukstillatelsen har anmerket gjenstående arbeider med frist for ferdigstillelse 05.03.1989. Forholdene gjaldt blant annet brannsikkerhet (røykvarslere og brannslanger), montering av rekkverk i oppgang og på veranda, justering av trappetrinn, samt diverse utvendige og innvendige ferdigstillelser.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. 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.

Bruksendring og oppføring av tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for bruksendring og oppføring av tilbygg (terrasse), datert 21.11.2025. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen gjelder bruksendring fra bod til soverom i plan 1 og 2, samt oppføring av terrasse. Av tillatelsen fremgår det at omsøkt bruksendring i kjeller (plan 0) ikke ble tillatt og dermed ble trukket fra søknaden. Tillatelsen er gitt på vilkår om at tiltaket må være igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller den bort. Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme i alle rom, inkludert varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Eiendommen har en murt pipe, men denne er ikke i bruk.

Det er avvik knyttet til pipe/ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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**
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

**Internett- og tv-leverandør**
Det medfølger ingen avtale

**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 uregulert.

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

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen (plan-ID 0253), vedtatt 24.04.2019. I denne planen er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Eiendommen berøres i tillegg av følgende planer:
- Detaljregulering for Stakkevollvegen (plan-ID 1821), vedtatt 26.02.2020. Planen regulerer et delareal til veg.
- S. Zakariassens gt.-Dramsvn-Breivik Søndres sydgr. (plan-ID 0021), vedtatt 30.03.1965.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:
- Hensynssone H210_49: Rød støysone T-1442. Rød sone er den mest støybelastede sonen for vegtrafikk. Dette kan medføre krav til støytiltak på fasade og krav om stille side for soverom ved søknad om byggetillatelse.
- Hensynssone H220_27: Gul støysone T-1442. Gul sone er en vurderingssone for vegtrafikk der støy kan være et tema ved planlegging og byggesaksbehandling.
- Hensynssone H410: Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur. Sonen innebærer krav knyttet til infrastruktur som må avklares ved utbygging eller tiltak på eiendommen.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette gjelder plan-ID 1724 og 1969.

Kommunen skal bygge ut veien opp mot bygget og det er varslet at det vil ta deler av sameiets tomt som grenser mot stakkevollvegen. Sameiet har advokat på saken.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

# 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.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

**Eier**
Jan Eirik Nygård og Birgitte Nygård Vibe

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 404651
Dato: 16.05.1988
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 404651
Dato: 16.05.1988
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
ANFØRT PRIORITET:
ETTER 100% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESPRIS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Sameiet Kræmervegen 2 består av 6 seksjoner. Styreleder er Ann Jorunn Leknes.

Fra referat fra ekstraordinært årsmøte avholdt 5. november 2025 fremgår følgende:

* Det er innført en midlertidig ordning med faste parkeringsplasser som skal evalueres på årsmøtet i mai 2026.
* Det skal etableres standardiserte husordensregler.
* Det er innkjøpt og montert seriekoblede brannvarslere og nye brannslukningsapparater.
* Det pågår en byggesak med kommunen. Styret følger opp saken og vil innkalle til nytt møte når svar foreligger.
* Det vurderes å bestille oppmåling og merking av tomtegrenser.
* Det vil bli fremmet forslag på neste årsmøte om å endre vedtektene for å tillate korttidsutleie i opptil 120 dager per år.

Sameiet er midt i en prosess der de skal utbedre fasade og inngangsparti, sameiet har pr. dd. 320.000,- på bok. Mulig de må ta opp et felles lån, det kommer an på kostnadene for utbedring av fasaden. Men styret etterstreber å holde kostnadene nede.

Det er forbudt å lagre brennbart materiale og brannfarlig veske på fellesområdene.

Vask av fellesområder utføres ca. 1-2 ganger per måned. Beboere med tildelt parkeringsplass har ansvar for snøfjerning fra egen plass.

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

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,- (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 Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 29-05-2026.

**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
Selgers egenerklæring
Energiattest, datert
Vedtekter
Husordensregler
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse
Seksjonering
Matrikkelrapport
Grunnkart
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**
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**
Vigdis Benjaminsen Opshaug

Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

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



*Leiligheten er modernisert og har et stilrent kjøkken med god arbeidsflate.*




*Godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap.*



*stue*


7-23




















REMA 1000 7-23


40

# 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.*

# KRÆMERVEGEN 2

## Nabolaget Nøysomheten/Kræmer/Storskogen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Kræmer** | **1 min** |
| Linje X27, 33, 34, 42, 425 | 0.1 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | **9 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Borgtun skole (1-7 kl.)** | **15 min** |
| 236 elever, 15 klasser | 1.2 km |
| **Prestvannet skole (1-7 kl.)** | **23 min** |
| 314 elever, 28 klasser | 1.7 km |
| **Gyllenborg skole (1-7 kl.)** | **22 min** |
| 288 elever, 14 klasser | 1.9 km |
| **Grønnåsen skole (8-10 kl.)** | **18 min** |
| 250 elever, 25 klasser | 1.4 km |
| **NTG-U Tromsø (8-10 kl.)** | **21 min** |
| **Breivang videregående skole** | **19 min** |
| 156 elever, 12 klasser | 1.5 km |
| **Ishavbyen vgs.avd. Rambergan** | **19 min** |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Trofi næringshus** | **8 min** |
| **Ishavskraft - Kiwi Stakkevollvegen** | **9 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

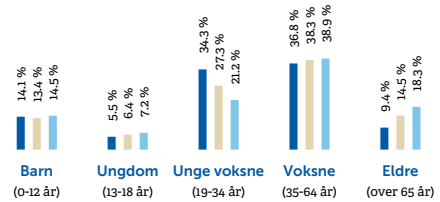
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

## NABOSKAPET

Høflige 60/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nøysomheten/Kræmer/Storski | 1.461 | 749 |
| Tromsø | 61 644 | 33 829 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Gyllenvang barnehage (0-5 år)** | **7 min** |
| 66 barn | 0.5 km |
| **Kråkeslottet barnehage (0-5 år)** | **10 min** |
| 62 barn | 0.8 km |
| **Kvamstykket barnehage (0-5 år)** | **14 min** |
| 94 barn | 1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Kræmer Brygge** | **1 min** |
| **Eurospar Kræmer** | **3 min** |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

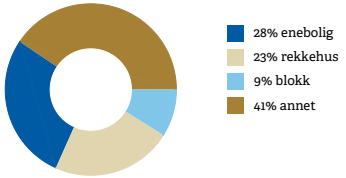
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Pauls Minne ballbane** | **6 min** |
| Ballspill | 0.5 km |
| **Forsøket Balløkke** | **9 min** |
| Ballspill | 0.8 km |
| **Feel24 The Box** | **7 min** |
| **EVO Tromsø Nord** | **10 min** |

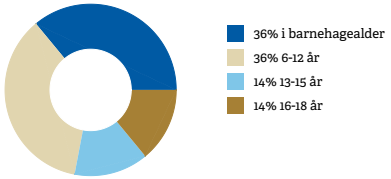
## BOLIGMASSE



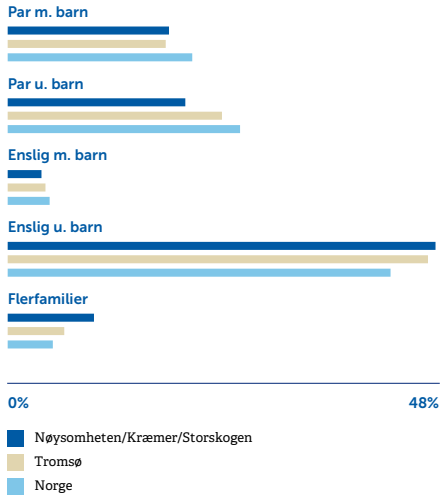

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Veita** | **20 min** |
| **Vitusapotek Kræmer Brygge** | **3 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

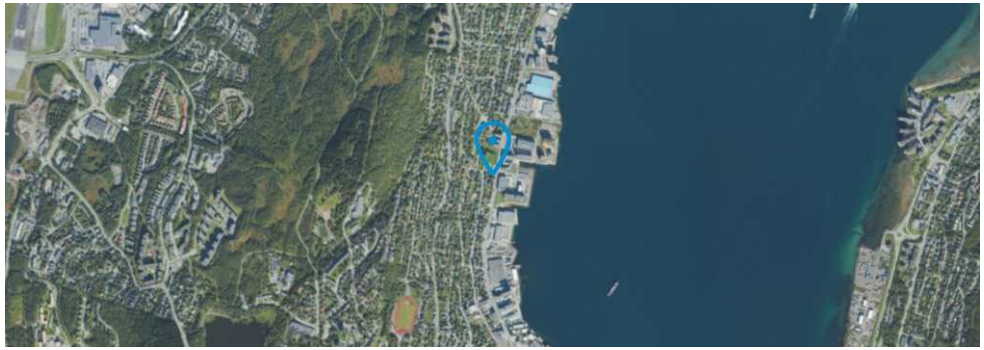


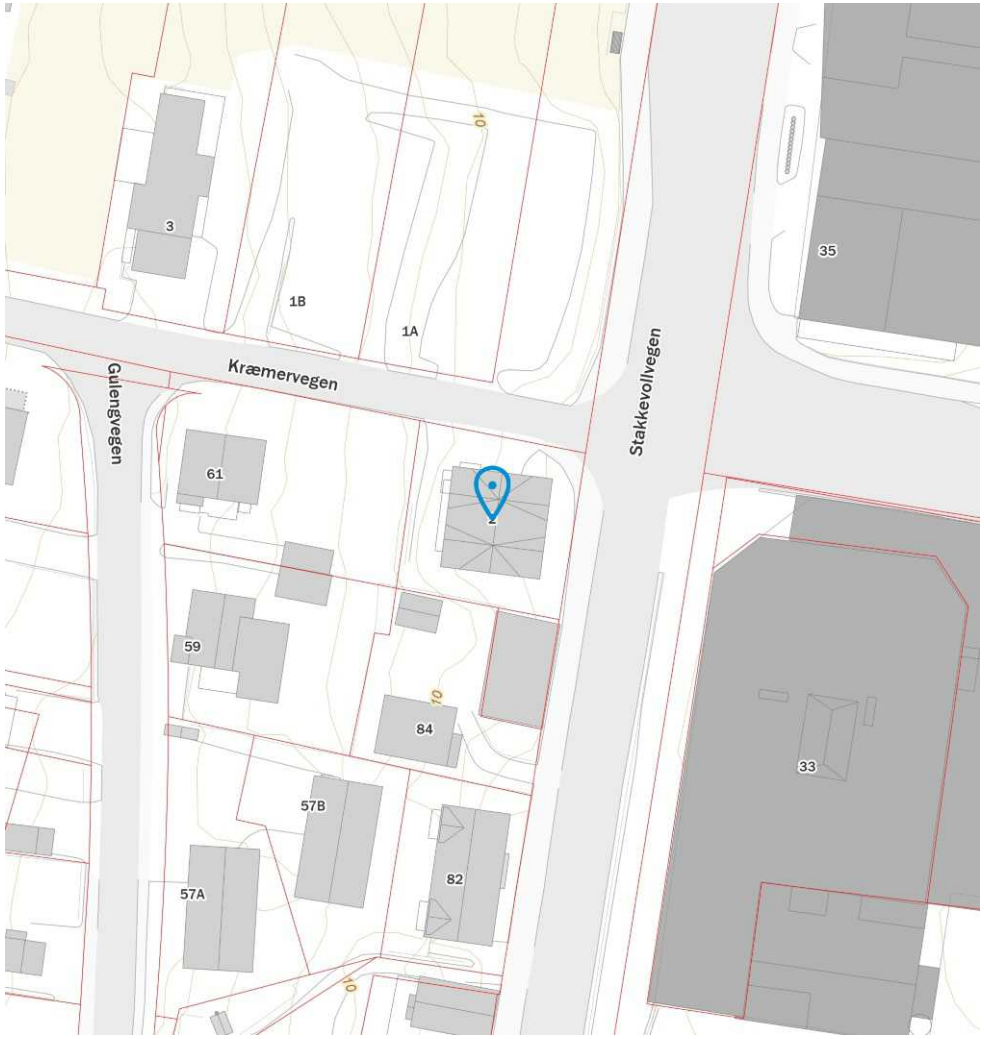

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **23%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **68%** | **54%** |
| **Separert** | **7%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **2%** | **4%** |

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

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






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

Nygård, Jan Eirik
24.05.2026
Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Jan Erik Nygård

## Boligen

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

Kræmervegen 2
9010 Tromsø

5501-119/441/0/1



## 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?:** 2017

**Firmanavn:** JM Hansen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av 6 stk dimbare LED-downlight i tak, belysning og stikk i baderomsinnredning, Pax baderomsvifte, strømuttak til vaskemaskin og tørketrommel, betjeningspanel for lys, gulvvarme og vifte. Skjult anlegg.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Skjult rør i rør opplegg med fordelerskap utført av min svigersønn Frederich Vikstrøm som er rørlegger. Videre montert Fibo baderomsplater, nytt toalett, dusj kabinett, baderomsinnredning m /vask, VVS-tank og nytt himlingstak.

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

• **Ja**

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

Gulvet er primet og påført fire strøk smørembran, også oppetter vegg. Har bildeserie av arbeidet. Lagt gulvfliser som er fuget med fugemasse og våtromssilikon mellom fliser og våtromsplater og rundt slukrist. Sluk smurt med membran.

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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2017

**Firmanavn:** JM Hansen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert to stk lysskinner i stue og ei på kjøkken, og nye taklys i de andre rommene. Videre strøm til komfyr, stekeovn, VVS-tankkjøkkenvifte, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Nye lysbrytere, doble stikkontakter og digitale termostater for varmekabler.





# 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?

• **Ja**

Terasse inngangsparti, som skal utbedres i år må innskrenkes 30 cm mot vei.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten ble totalrenovert i 2017, tok litt tid da jeg bor og arbeider langt ifra Tromsø. Gulvbelegg og nålefilt ble fjernet. Lagt Pergo orginal laminatgulv med foam underlag på alle rom, utenom bad. Alle tak malt. Veggene var kledd med malte veggstrier som blei helsparklet på noen vegger andre ble påmontert Beddinge renoveringsduk/ veggfornyer før de ble malt. På kjøkken ble det montert nytt IKEA-kjøkken med integrert oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, platetopp, stekeovn, og avtrekksvifte. Fibo kitchenboard montert vegg over benkeplate. Heve-/senke stikkontakt montert på benkeplate. Alle vinduer og dører inkl.karmer/foringer malt. Stort sett nye gulv-, tak-, og vindus-/dørlister, der noen gamle er malt. Røykvarslere montert. Skyvevegger montert foran rommet med VVS-tanken. Garderobeskap montert i entre. Ikea-overskap montert i bod. Stål oppbevaringsskap i gang. Internett er installert.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle innvendige vegger er nu i april/mai blitt oppfrisket med maling. Videre alle gulv-/og taklister. Innvendige dører inkl. karmer og gerikt også. Videre er vinduer malt utvendig Ny Flexit ventilatorventil m/spjeld montert.

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

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

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



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 441, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²**



**Befaringsdato:** 08.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1996 **Eiendomsverdi ref nr:** FT8522

**Autorisert foretak:** Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



**Rapportansvarlig**

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

# 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.





Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# 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

Leilighet i underetasje som ble renovert innvendig i 2017.

Sameiet har planlagt nødvendig renovering av inngangsparti i 1. etg.

Se den enkelte bygningsdel.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989**

UTVENDIG Gå til side

Tak-nedløp av plast.

Yttervegg med mur som er pusset.
Ukjent isolasjon.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i tre inn til felles gang.

Felles terrasse ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater i tak.

Vegger med malte overflater.

Laminat og flis på gulv.
Det er gulv-varme i alle rom i henhold til eiers opplysninger.

Støpt plate på mark.
Bjelkelag mellom etasjene.

Murt pipe som ikke er i bruk.

Malte, slette dører.
Finert dør inn til leiligheten.

Skyvedørs-garderober i entre og i kjøkken/stue.
Garderobeskap på et soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2019.

Malt faspanel i tak.

Baderoms-plater på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator-hette i børstet stål med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

200 l bereder montert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Drenering fra byggeår.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

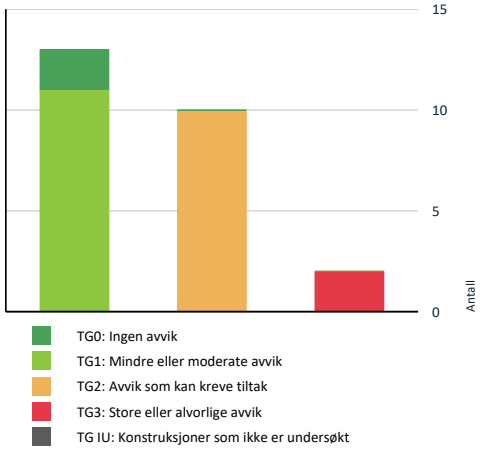


Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

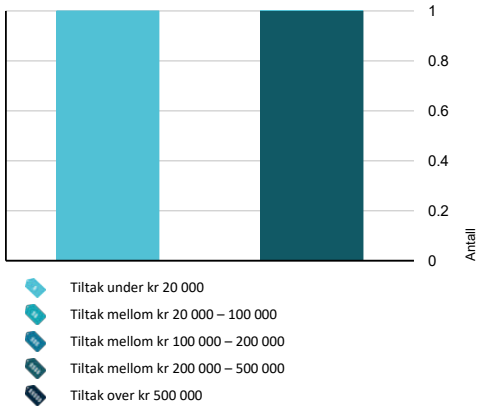
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1989

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikehold.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2019 | Modernisering | Leiligheten er innvendig renovert i 2019. |

## UTVENDIG

### TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner.
Nedløp av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Skade på nedløp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Nedløp bør repareres i regi av sameiet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Mur som er pusset.
Ukjent isolasjon.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
En del slitasje på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Vedlikehold av eldre vinduer må påregnes.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Hoveddør i tre inn til felles gang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
En del slitasje på eldre dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Vedlikehold i regi av sameier må påregnes.



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Felles terrasse ved inngang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Større slitasje på terrasse og øvrig inngangsparti med utvendig kledning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Renovering av inngangsparti med terrasse og kledning er i følge eier planlagt i regi av sameiet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Malte takplater i tak.
Vegger med malte overflater.
Laminat og flis på gulv.

Det er gulv-varme i alle rom i henhold til eiers opplysninger.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
En del slitasje på laminat i stue/kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Laminat-gulvet fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Støpt plate på mark. Bjelkelag mellom etasjene.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Murt pipe som ikke er i bruk.
Før etablering av ildsted må det kontrolleres om tilkobling til eksisterende pipe godkjennes av branntilsyn.

**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.



### TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt.
Videre er det foretatt fuktmåling i øvrige rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Innvendig trapp mellom etasjene.
Bygningen har ikke heis.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
En del hakk og slitasje i trinn.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Heltre trapp kan slipes og lakkeres i regi av sameiet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Malte, slette dører.
Finert dør inn til leiligheten.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørs-garderober i entre og i kjøkken/stue.
Garderobeskap på et soverom.

Hyller i bod.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr fra 2017.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt faspanel i tak.
Baderoms-plater på vegger.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ikke fagmessig overgang mellom vegg og gulv.
Der er dels benyttet sokkel-fliser, dels bred fugemasse i overgang.
Gjennomføringer for vannrør og avløp er ikke tilsstrekkelig tette.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket.
Gjennomføringer for vannrør og avløp bør tettes.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flis på gulv med varmekabel.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk.
Gulvet er en svanke som medfører at fritt vann vil samle seg ute på gulv ved vaskemaskin.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser skiftes ut og godkjent fall til sluk etableres.
Gulvet fungerer med avviket.
Dagens bruk med dusjkabinett medfører liten slitasje på flis/fug/membran og medfører forlenget brukstid.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjkabinett, gulvmontert wc, baderomsinnredning
og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon



Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking foretatt fra tilstøtende soverom bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



## KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte hvitevarer.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med avtrekk.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør i rør) og rørskap.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilførselsrør vannledning over stoppe-krane, inne på bad er ikke tilstrekkelig fastmontert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Røret bør fast-monteres til vegg.



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast i synlige deler.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**
200 l bereder montert i bod.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Aqua-stop er ikke montert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Aqua-stop bør av sikkerhets-hensyn monteres.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**
Sikringsskap med skru-sikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ikke opplyst.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I henhold til eiers opplysninger.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Utført påkjøkken i 2017;**
**Montert to stk lysskinner i stue og ei på kjøkken, og nye taklys i de andre rommene.**
**Videre strøm til komfyr, stekeovn, VVS-tankkjøkkenvifte, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Nye lysbrytere, doble stikkontakter og digitale termostater for varmekabler.**

**Utført på bad i 2017;**
**Montering av 6 stk dimbare LED-downlight i tak, belysning og stikk i baderomsinnredning, Pax baderomsvifte, strømuttak til vaskemaskin og tørketrommel, betjeningspanel for lys, gulvvarme og vifte. Skjult anlegg.**

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 I henhold til eiers opplysninger. I henhold til eiers opplysninger.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**
Byggegrunn; stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

### TG 2 Fuktsikring og drenering



Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**
Drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

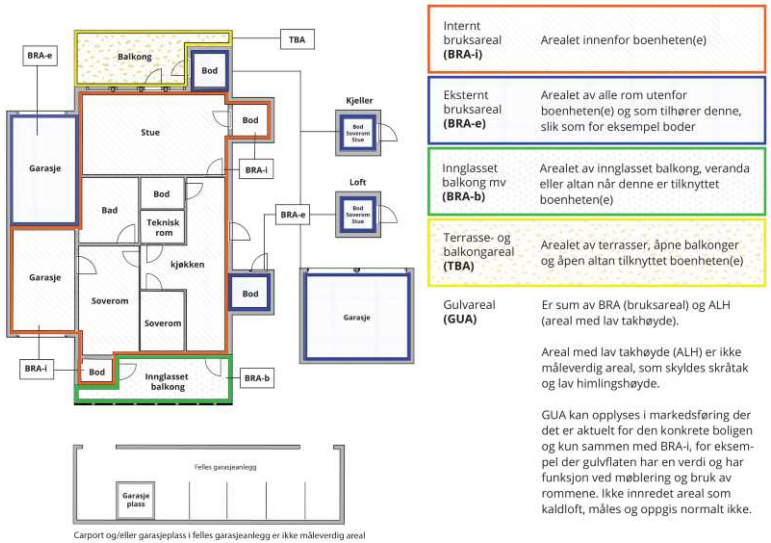
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 62 | | | 62 | |
| **SUM** | **62** | | | | |
| **SUM BRA** | **62** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré /gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom, kontor | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* En del maling, etc. er foretatt de senere å

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.5.2026 | Reinar Karlsen | Takstingeniør |
| | Birgitte Nygård Vibe | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5501 TROMSØ | 119 | 441 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kræmervegen 2

**Hjemmelshaver**
Nygård Jan Eirik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Seksjonert bolig ved Stakkevollvegen, rett nord for Grøholtvegen , Tromsøya øst, midtre del.
Det er 3 km til Tromsø sentrum og ca. 1 km til UNN/UiT.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

**Tilknytning vann**

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål.

**Om tomten**

Hellende tomt. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 21.05.2026 | | Gjennomgått | 146 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 26.05.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |



Kræmervegen 2 , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 441
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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



enova

# Energiattest

D

| Adresse | |
|---|---|
| **Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ** | |
| Dato for energimerking<br>**25.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-301715** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**11445446** |
| Gårdsnummer<br>**119** | Bruksnummer<br>**441** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**U0102** |




## 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<br>**1989** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**73,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**73,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**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 |
|---|
| **198,45 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **277,67 kWh/m²** | **20 270 kWh** |

# Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## 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

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET KRÆMERVEGEN 2

Vedtatt i årsmøte
Den 18.03.19
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er KRÆMERVEGEN 2, og har gårdsnummer 119 og bruksnummer 441 i TROMSØ kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.05.1988.

Sameiet består av seks (6) boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.





### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Sameiet har ingen heftet parkeringsplass så ladepunkt for

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

### 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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





Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to





tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

**7.8. Ledelse av årsmøtet**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.





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

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre (3) medlemmer, og null (0) varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.





*[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.]* [*Her kan slikt vedtak settes inn.*]

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

DAGBOKFØRT
16.05.88 04651
TROMSØ BYRETT

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| NORD EIENDOM A/S | Postboks 853, 9001 TROMSØ | 083-88310 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 119 | 441 | | Tromsø kommune. |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| A/S Boligomsetning v/DAgfinn Danielsen | 301249[redacted] |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
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).

Kr. 150,- i sjekk til dekning av tinglysningsgeby:

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85



**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 6 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 1 | 21 | | |
| 2 | B | 1 | 22 | | |
| 3 | B | 1 | 23 | | |
| 4 | B | 1 | 24 | | |
| 5 | B | 1 | 25 | | |
| 6 | B | 1 | 26 | | |
| 7 | | | 27 | | |
| 8 | | | 28 | | |
| 9 | | | 29 | | |
| 10 | | | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 6 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 50.000,-.

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon m/prioritet uten opptrinnsrett etter 100 % av første tinglyste overdragelsespris.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 11.05.88 | Dagfinn Danielsen |
| Sted: Tromsø | |

Tinglysingsstempel

KRÆMERVEGEN 2 119/441 I TROMSØ SIDE 3.

2. ETG:






KRÆMERVEGEN 2 119/441 I TROMSØ SIDE 2.

1. ETG:



SIDE 1.

KRÆMERVEGEN 2 119/441 i TROMSØ

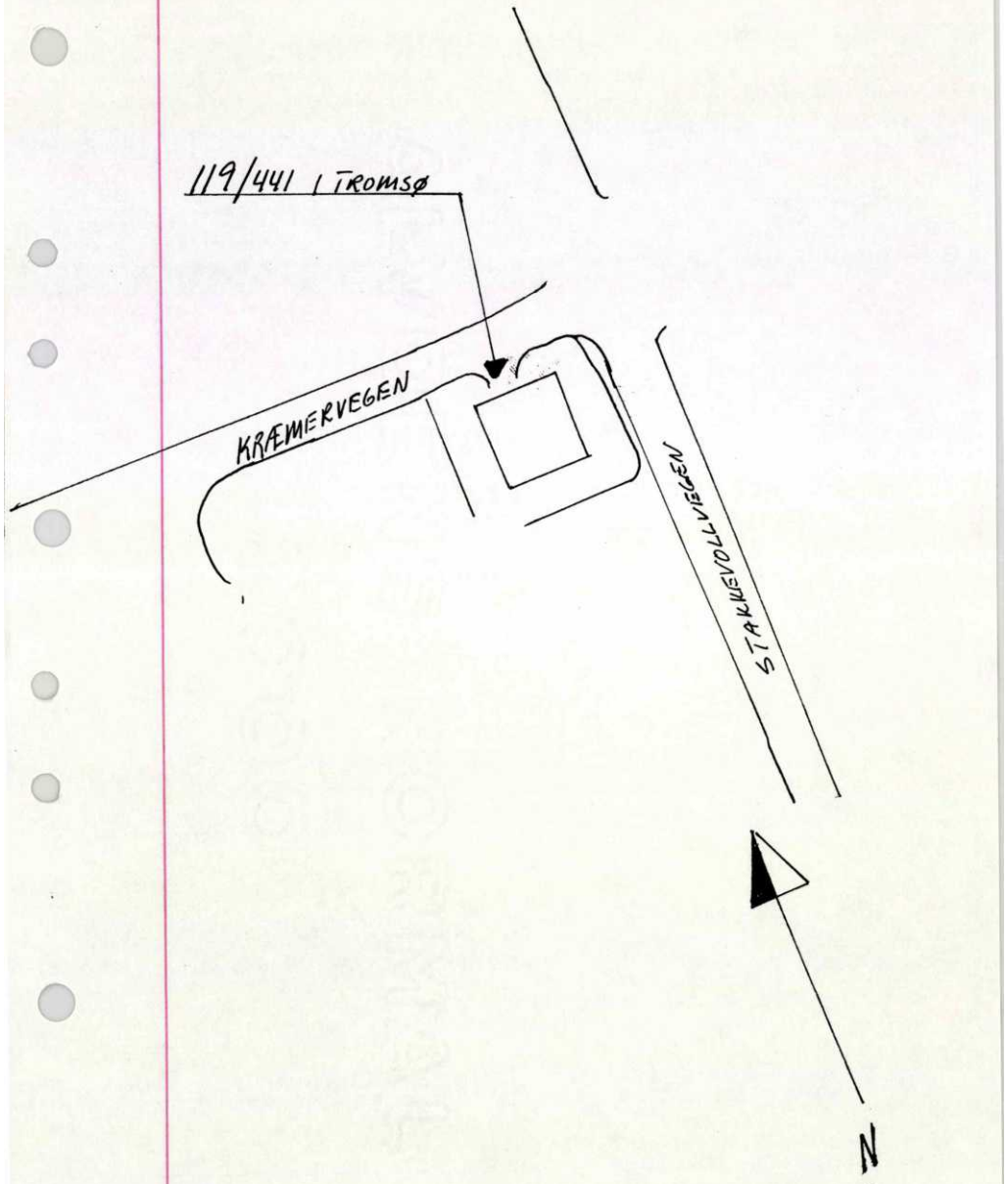
KJELLER:






SIDE 4.

KRÆMERVEGEN 2 119/441 i TROMSØ



# Referat ekstraordinært årsmøte i sameiet Kræmervegen 2

## Onsdag 5. november klokken 18.00

Tilstede: Sølve, Adrian, Aili og Ann Jorunn (Referent Ann Jorunn)

1. **Parkering**

Vi prøver å lage faste parkeringsplasser fra A til F.

A begynner nede ved Stakkevollveien. Vi prøver dette frem til mai, det vil da si at alle får hver sin parkeringsplass og parkeringskort.
Det blir hengt opp en liste i gangen hvor de som parkerer fast av beboerne skriver inn bilnummer, navn og telefonnummer. Alle vil få utdelt et parkeringskort som de kan låne ut til venner, kjente eller leietakere. Den midlertidige fordelingen er som følger.

Plass:
A - Jan Erik
B - Adrian
C - Sølve
D - Tonje
E - Ann Jorunn
F - Aili

**Du har da ansvar for å fjerne snø fra din plass.**
Denne løsningen er ikke endelig, men evalueres på Årsmøte i Mai 2026.

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Parkeringskort | 01.12.2025 | Sølve | |
| Parkeringskart og plakat | 01.12.2025 | Ann Jorunn | |

2. **Søppel og Avfallshåndtering**

Sortering av avfall må det fokuseres på og vi må bli bedre, fortsetter vi slik vi gjør nå så ender det opp med at remiks ikke henter avfall.
Enkel regel, restavfall er kun det som blir igjen etter å ha sortert.
Vi lager plakat som henges opp i fellesområdet og alle får egen.

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Plakat | 01.12.2025 | Sølve | |
| Utarbeide ny plass for containere | 01.12.2025 | Sølve og Ann Jorunn | |

3. **Byggesak**

Ann Jorunn jobber fortsatt med kommunen og holder oss løpende orientert. Nytt ekstraordinært møte må på plass da endelig svar foreligger.

**Tilleggsforslag og forhold som må utbedres**

1. **Kortidsutleie, lage det enklere å finne riktig leilighet.**
Vi merker alle dører med H-nummer

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Finne korrekte H-nummer | 01.12.2025 | Ann Jorunn | **X** |
| Printe merkelapper | 01.12.2025 | Sølve | |
| Merking av alle dører | 01.12.2025 | Aili | |

2. **Oppfølging av utleieenheter**
Etablere ¨standard¨ husordensregler som henges opp og fordeles alle beboere.

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Utarbeide regler | 01.12.2025 | Ann Jorunn | |
| Printe ut, laminere, henge opp. | 01.12.2025 | Sølve | |

3. **Rømning- og brannsikkerhet**
Forbudt å lagre brennbart materiale og brannfarlig veske på fellesområdene.

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Flytte bensin ut | 01.12.2025 | Sølve | |

4. **Forvaltning, vedlikehold og sikkerhet i fellesarealet.**

a) Fellesdør smøres og pumpe må strammes, ev. kjøpe ny.
b) Kvartalsvis bytte av batteri i dørlås og årlig bytte av brannvarslerbatteri på fellesområdet samt årlig vending av slukkeapparat på fellesområde.
c) Innkjøp og montering av tre stk. seriekoblede brannvarslere i hver etg, på fellesområde.
d) Innkjøp av to stk.-brannslukningsapparat. Monteres i U og 2, etg.
e) Forsikringsavtale og vilkår legges ved referat – Ann Jorunn
f) Vask av fellesområde kr: 250,- pr. gang (ca. 1-2 g. pr. mnd.) Besørges av Ann Jorunn

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| a) Fellesdør | 01.12.2025 | Ann Jorunn, Sølve | |
| b) Batteribytte Dørlås og felles røykvarslere | Jevnlig | Adrian | |
| c) Innkjøp og montering Røykvarslere | 01.12.2025 | Ann Jorunn, Sølve | |
| d)Innkjøp og montering av slukkeapparat | 01.12.2025 | Ann Jorunn, Sølve | |

5. **Tomtegrenser og bruk av sameiets eiendom.**

   Om tomtemerking er borte bør vi vurdere å bestille oppmåling og merking.

| Oppgave | Frist | Ansvarlig | Utført |
|---|---|---|---|
| Prøve å gå opp tomtegrense | 01.12.2025 | Ann Jorunn, Sølve | |

6. **Valg**
   Da Nestleder i styret Gaute Neslein er fraflyttet, ble Sølve Wangberg enstemmig valgt inn som ny nestleder og Ann Jorunn Leknes ble enstemmig valgt som leder for ny periode.

   **Det nye styret består av:**
   Leder Ann Jorunn Leknes, tlf: 91845913, mail: ann.leknes@gmail.com
   Nestleder Sølve Wangberg, tlf: 45258309, mail: wangberg92@gmail.com

**Sameiet Kræmervegen 2**
**06.11.2025**
**v/Styreleder Ann Jorunn Leknes/s**

**Info:**

**Neste årsmøte må endre vedtekter for å møte lovkrav i vedtekter om korttidsutleie.**
Begrunnelse:
Lov om eierseksjoner (§ 24 a) setter en øvre grense på 90 døgn per år for korttidsutleie, med mindre annet er fastsatt i vedtektene.
Sameiet ønsker å gi seksjonseiere noe større fleksibilitet, og foreslår derfor å åpne for inntil 120 døgn korttidsutleie per år, under forutsetning av at utleien skjer på en måte som ikke skaper ulemper for øvrige beboere.

Forslag til tekst:
**§ X – Korttidsutleie**
Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt i inntil 120 døgn per kalenderår.
Med korttidsutleie menes utleie av hele seksjonen for et tidsrom på mindre enn 30 sammenhengende døgn.
Seksjonseier plikter å sørge for at slik utleie skjer på en måte som ikke er til ulempe for øvrige beboere, og at husordensregler og sameiets øvrige bestemmelser overholdes av leietakere.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall for å vedtas, det bemerkes av dette er et ufravikelig lovkrav.

***

**Oversikt over seksjonseiere:**

| Seksjon | H-nummer | Navn | Tlf | mail |
|---|---|---|---|---|
| 1 | U0102 | Jan Erik Nygård | 94832664 | janeiri@online.no |
| 2 | U0101 | Ann Jorunn Leknes | 91845913 | ann.leknes@gmail.com |
| 3 | H0102 | Ravdol Eiendom (Aili) | 46950931 | ailikr@icloud.com |
| 4 | H0101 | Adrian Næss | 90590102 | adriannaess1@gmail.com |
| 5 | H0202 | Tonje Vestøl Elston | 90013543 | tonje_vestol@hotmail.com |
| 6 | H0201 | Sølve Wangberg | 45258309 | wangberg92@gmail.com |

**Eksempel:**
H0201: H står for hovedetasje, 02 står for andre etasje og 01 står for første bolig til venstre.

Tromsø kommune

Ann Jorunn Leknes
Steinanvegen 44
7049 TRONDHEIM

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-25/01397-16 | Lise Friberg Solnes<br>+47 48250561 | 21.11.2025 |

## 119/441 Kræmervegen 2 - Vedtak - Omgjøring av tidligere vedtak, samt nytt vedtak med tillatelse til bruksendring og oppføring av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 119 / 441 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ann Jorunn Leknes

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

I medhold av forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, omgjøres vedtak om tillatelse til tiltak av søknad truffet den 07.11.2025. Nytt vedtak med korrigeringer kommer derfor i det følgende.

**Byggesaksenheten gir tillatelse til bruksendring og oppføring av tilbygg, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.**

Du som tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

**Klagefristen er tre uker**
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Klager i avkjørselssaker sendes til klageutvalget i kommunen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Maria Wilhelmsen | Lise Friberg Solnes |
| nestleder | jurist |
| seksjon for byutvikling, byggesak | Seksjon for byutvikling, Byggesak |

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Fasade øst
Fasade sør
Fasade vest
Plantegning
Tegning eksisterende plan
Situasjonsplan v2 - 29.10.25
Revisert plan og fasade - 28.10.2025

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

| Saksdokumenter: | Mottatt: | Utsendt: |
|---|---|---|
| Søknad om tillatelse til tiltak | 07.08.2025 | |
| Foreløpig tilbakemelding på søknad | | 13.08.2025 |
| Ettersendt dokumentasjon | 04.09.2025 | |
| Foreløpig tilbakemelding på søknad | | 13.09.2025 |
| Ettersendt dokumentasjon | 16.09.2025 | |
| Varsel om avslag | | 18.09.2025 |
| Komplett søknad | 29.09.2025 | |
| Vedtak | | 07.11.2025 |

| Gjeldene planer for eiendommen: | Plan-id: | Datert: |
|---|---|---|
| Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (heretter KPA) | 5501_0142 | 29.03.2017 |
| Kommunedelplan – Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen | 5501_0253 | 24.04.2019 |
| Reguleringsplan – S. Zakariassens gt.-Dramsvn-Breivik Søndres sydgr. | 5501_0021 | 30.03.1965 |

**Beskrivelse av tiltaket**
Søknaden gjelder oppføring av terrasse og bruksendring. Bruksendringen er fra bod til soverom i plan 1 og 2. Kommunen har derimot gitt tilbakemelding om at omsøkt bruksendring av bod til soverom på plan 0 (kjeller) ikke kan tillates ettersom rommene ikke oppfyller krav til rømningsvei, utsikt og lysinnslipp etter bestemmelser i byggteknisk forskrift (TEK17). Denne bruksendringen er derfor trukket fra søknad. Det er derimot omsøkt bruksendring på plan 1 og 2 som godkjennes av kommunen. Videre har eier av seksjon 6 allerede fått godkjent en bruksendring i vedtak BYGG-25/01431-2 datert 28.08.2025.

Søker har opplyst følgende:

| | | |
|---|---|---|
| Netto tomtestørrelse (areal regulert til bolig) | 501,2 | $m^2$ |
| Bebygd areal (BYA) | 418,2 | $m^2$ |
| Bruksareal (BRA) – Ny veranda | 10,2 | $m^2$ |
| Avstand til veg | 5,9 | m |
| Avstand til annen bygning | 4,6 | m |
| Avstand til eiendomsgrense | 4,1 | m |

**Begrunnelse for omgjøring**
Kommunen har ved klagesaksbehandling vurdert saken på nytt, og funnet at tiltaket likevel ikke er betinget av ansvarlig foretak eller dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommunedelplan.

Tiltaket er ikke betinget av dispensasjon fra det generelle plankravet fastsatt i kommunedelplanens bestemmelser punkt 2.1, da tiltaket ansees som et mindre tilbygg og derfor kan unntas fra bestemmelsen, jf. punkt 2.1 andre ledd.

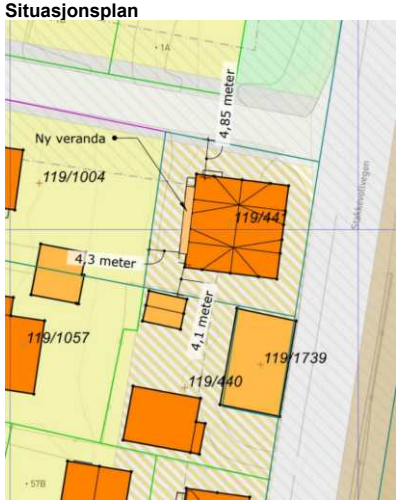
Ved klagesaksbehandlingen har kommunen også vurdert at på grunn av tiltakets størrelse, vil det ikke være betinget av ansvarlig foretak, men er et tiltak som tiltakshaver selv kan forestå, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 første ledd bokstav a.

**Aktuelle planbestemmelser**
Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Arealplanene gjelder side om side, med mindre det foreligger motstrid. Ved motstrid går kommunedelplan for byutviklingsområde for Stakkevollvegen foran, jf. KPA punkt 1.3. Ettersom reglene i KPA kapittel 8 gjelder for områder regulert til småhusbebyggelse, vil ikke bestemmelsene gjelde for denne eiendommen. Kommunedelplanen fastsetter ikke tillatt tomteutnyttelse, men et generelt plankrav.



**Situasjonsplan**



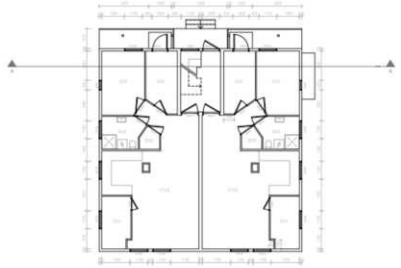

**Tegninger**

Plan 2





Plan 1



**Byggegrunn og naturfare**
Eiendommen omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleire i NVE Atlas. Tiltakshaver har redegjort for at tiltaket er et K0 tiltak etter NVEs veileder for «sikkerhet mot kvikkleireskred» 1/2019.

**Vann, avløp og overvann**
Ikke relevant.

**Uttalelser fra andre myndigheter**
Saken har ikke vært på høring.

Vi minner om at alle kulturminner ikke er registrert. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom man under inngrep i marka skulle støte på spor etter tidligere menneskers aktivitet, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, uventede steinkonsentrasjoner eller lignende må Troms fylkeskommune v/avdeling for kulturarv få melding om dette umiddelbart.

**Behandling etter annet lovverk**
Ikke relevant.

**Nabovarsel**
Naboer er varslet om tiltaket.
Kommunen har ikke mottatt noen merknader til tiltaket.

## Kommunens vurdering

**Visuelle kvaliteter**
Plan- og bygningsloven § 29-2 har følgende ordlyd:

> *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

**Naturmangfoldloven**
*§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*
Søk i Naturbase kart 04.11.2025 viser at det i området ikke er registrert arter eller friområder av stor forvaltningsmessig interesse. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9-12.

**Konklusjon**
Tiltaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

**Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid**
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

**Om tillatelsen**
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.



**Ferdigattest**
Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

**Tilsyn**
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

**Endring av areal i sameier**
Dersom det endres eller bygges om i sameier og dette går ut over fellesarealene, skal det foretas reseksjonering, jf. eierseksjonslovens § 25. Når reseksjoneringen er tinglyst, blir dere eiere av de delene av bygget som hører til deres seksjon. Hver seksjon vil da være et eget panteobjekt, jf. eierseksjonsloven § 24.

**Gebyr**
Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet. Vi gjør oppmerksom på at klage på gebyr ikke utsetter betalingsfristen, jf. gebyrregulativet punkt 2.6.

| Pkt. | Beskrivelse | Antall | Enhetspris | Beløp |
|---|---|---|---|---|
| 5.1.2 | Grunngebyr | 1 | 3 125 | 3 125 |
| 5.3 | Tilbygg under 50 m2 | 1 | 13 450 | 13 450 |
| 5.3 | Bruksendring | 1 | 12 800 | 12 800 |
| | | | **SUM** | **29 375** |

Faktura sendes tiltakshaver:
Ann Jorunn Leknes
Steinanvegen 44
7049 TRONDHEIM

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr.

Saks nr. 421/87

# BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Stein Johansen

Postboks 881

9001 Tromsø

905ZZ
119/441 Bsak F-f

Etter besiktigelse foretatt den 05.09.88 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolighus med seks 2-roms leiligheter på eiendommen

Kræmerveien 2 9000 Tromsø

Merknader/Gjenstående arbeide:

Innvendig:
- Rekkverk monteres på begge sider i oppgang.
- Øverste trappetrinn høyles plant med gulvet forøvrig. Dette gjelder alle etasjene.
- Belegg i trappegang fullføres.
- Branndørene til trapperom monteres med ~~dør~~lukker.
- Øvrige dører justeres.
- Igjenstående overflatebehandling av vegger og gulv fullføres.
- Røykvarslere monteres. Ikkluftfra bad.

Utvendig:
- Rekkverk på begge sidene av varanda i 1. etg. monteres.
- Vindu i sokkel.etg. behandles utv.
- Taknedløpene fullføres.

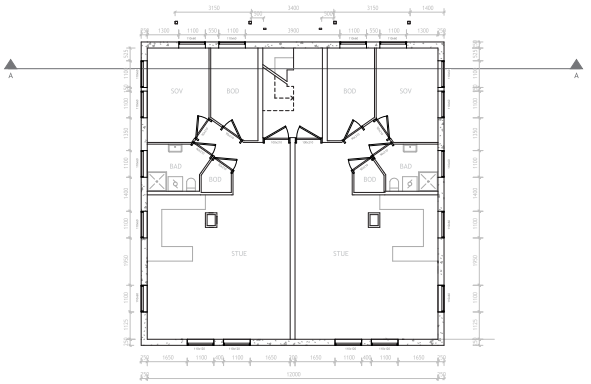
Opparbeidelse av parkeringsplassen

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 05.03.89

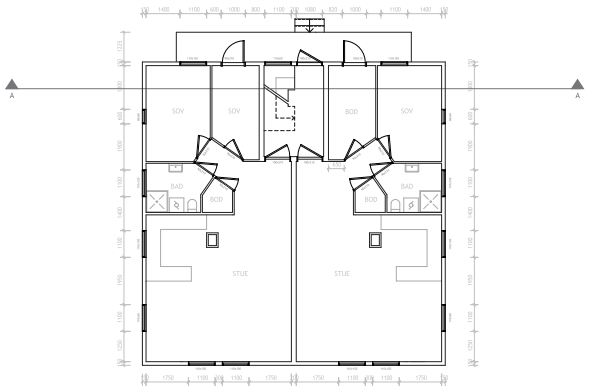
Gjenpart:
Norbygg A/S
Postboks 2240
9014 Håpet

9000 Tromsø, den 0509.88

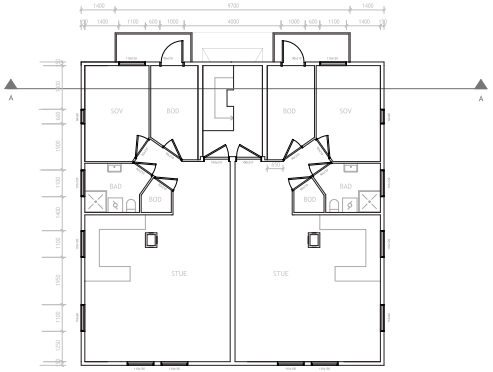
bygningssjef




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende plan sokkeletg | 18.08.25 | 0 1250 2500 5000 / 0 50 1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende plan 1. etg | 18.08.25 | 0 1250 2500 5000<br>0 50<br>1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende plan 2. etg | 18.08.25 | 0 1250 2500 5000<br>0 50<br>1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende fasade vest | 18.08.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende fasade øst | 18.08.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende fasade nord | 18.08.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



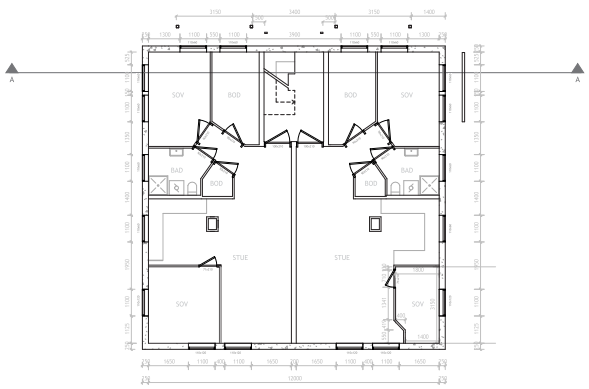
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende fasade sør | 18.08.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



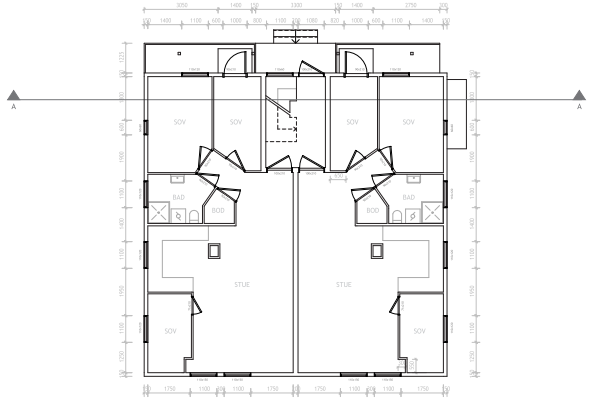
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende snitt A-A | 18.08.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Eksisterende situasjonsplan | 18.08.25 | 1 : 500 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Plan sokkeletg | 28.10.25 | 0 1250 2500 5000<br>0 50<br>1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



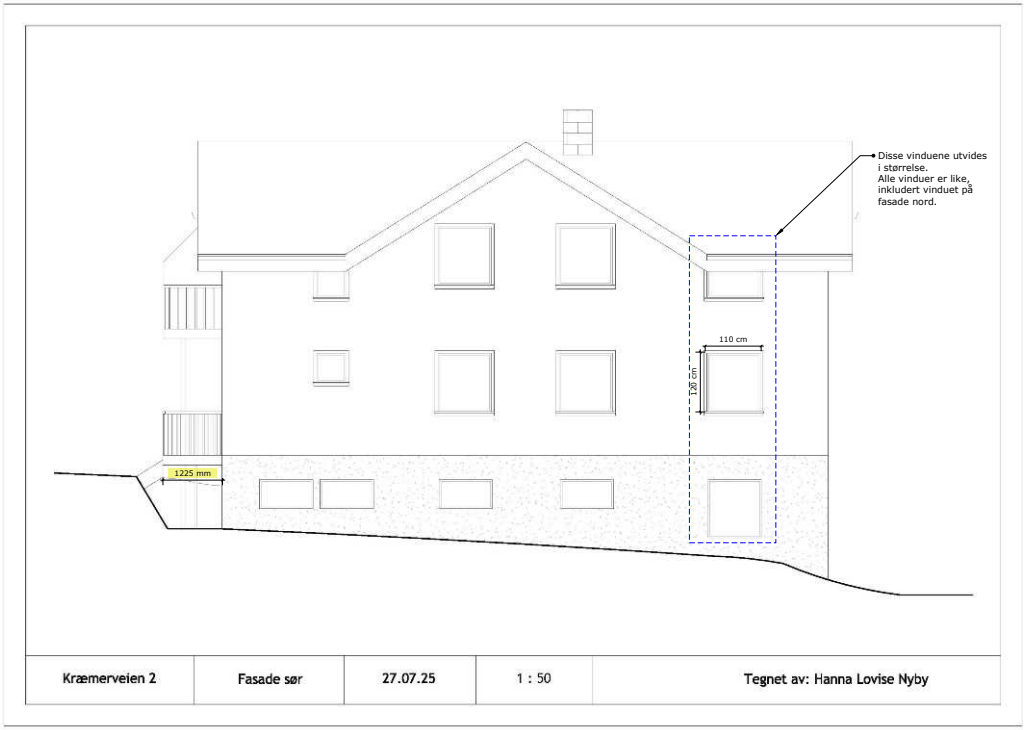

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Plan 1. etg | 28.10.25 | 0 1250 2500 5000<br>0 50<br>1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Plan 2. etg | 28.10.25 | 0 1250 2500 5000<br>0 50<br>1:100 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kræmerveien 2 | Fasade vest | 28.10.25 | 1 : 50 | Tegnet av: Hanna Lovise Nyby |




# Parkering Kræmervegen 2

# Plass A-F




**Plass og leilighet som disponerer denne**

| | | |
|---|---|---|
| **A:** | **U. Høyre** | **- Jan Erik** |
| **B:** | **2. etg. Venstre** | **- Adrian** |
| **C:** | **1. Venstre** | **- Sølve** |
| **D:** | **2. etg. Høyre** | **- Tonje** |
| **E:** | **U. Venstre** | **- Ann Jorunn** |
| **F:** | **1. etg. Høyre** | **- Aili** |

# Matrikkelrapport for Seksjon 5501-119/441/0/1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0.0 |
| Etablert dato | 16.05.1988 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 0 |
| Kommunenummer | 5501 | Kommunenavn | TROMSØ |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| JAN EIRIK NYGÅRD | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| SE - Seksjonering | 16.05.1988 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|
| 11445446 | 0 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 11445446: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 408.0 |
| Antall boenheter | 6 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 408.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 06.08.1987 | 06.08.1987 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 01.10.1987 | 01.10.1987 |
| TB - Tatt i bruk | 31.05.1989 | 31.05.1989 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | U0102 | 62.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 2 | 136.0 | 0.0 | 136.0 | 0.0 |
| U01 | 2 | 136.0 | 0.0 | 136.0 | 0.0 |
| H01 | 2 | 136.0 | 0.0 | 136.0 | 0.0 |

## Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 11445446-1 | O - Ombygging | IG - Igangsettingstillatelse | 01.01.2024 |

### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 08.06.2020 | 09.06.2020 |

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 11445446-2 | O - Ombygging | IG - Igangsettingstillatelse | 10.11.2025 |

### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 07.11.2025 | 10.11.2025 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 07.11.2025 | 10.11.2025 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Kræmervegen | 2 | | 9010 TROMSØ |



# Eiendomsrapport

Rapportdato : 15.5.2026

**Orientering om eiendomsrapporten**

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

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

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

## Eiendomsinformasjon for eiendom : 119 / 441 / 0 / 1

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

**KOMMUNEPLAN**

| Plan ID | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|
| 0142 | Kommuneplanens arealdel | 29.03.2017 | AB_ | Boligbebyggelse |

**KOMMUNEDELPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| 0253 | Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen | Kommunedelplan | 24.04.2019 | BKB19 | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |

**REGULERINGSPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| 1821 | Detaljregulering for Stakkevollvegen | Detaljregulering | 26.02.2020 | o_SV | 2010 - Veg |
| 0021 | S. Zakariassens gt.-Dramsvn-Breivik Søndres sydgr. | Eldre reguleringsplan | 30.03.1965 | | |

**BEBYGGELSESPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|

**PÅGÅENDE PLANARBEID**

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

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

**FORTETTINGSOMRÅDE**

| Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet? |
|---|
| Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet |

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|
| 8 | Gul sone T-1442 | H220_27 | 0142 |
| 8 | Rød sone T-1442 | H210_49 | 0142 |

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|
| Infrastruktursone | Krav vedr. infrastr. | H410 | 0253 |





**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN**

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN**

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

**HENSYNSSONE FLYSTØY**

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

**HENSYNSSONE VEGSTØY**

| Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy? |
|---|
| JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy |

**HENSYNSSONE KVIKKLEIRE**

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

**HENSYNSSONE FLOM**

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

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 15.5.2026

**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 |





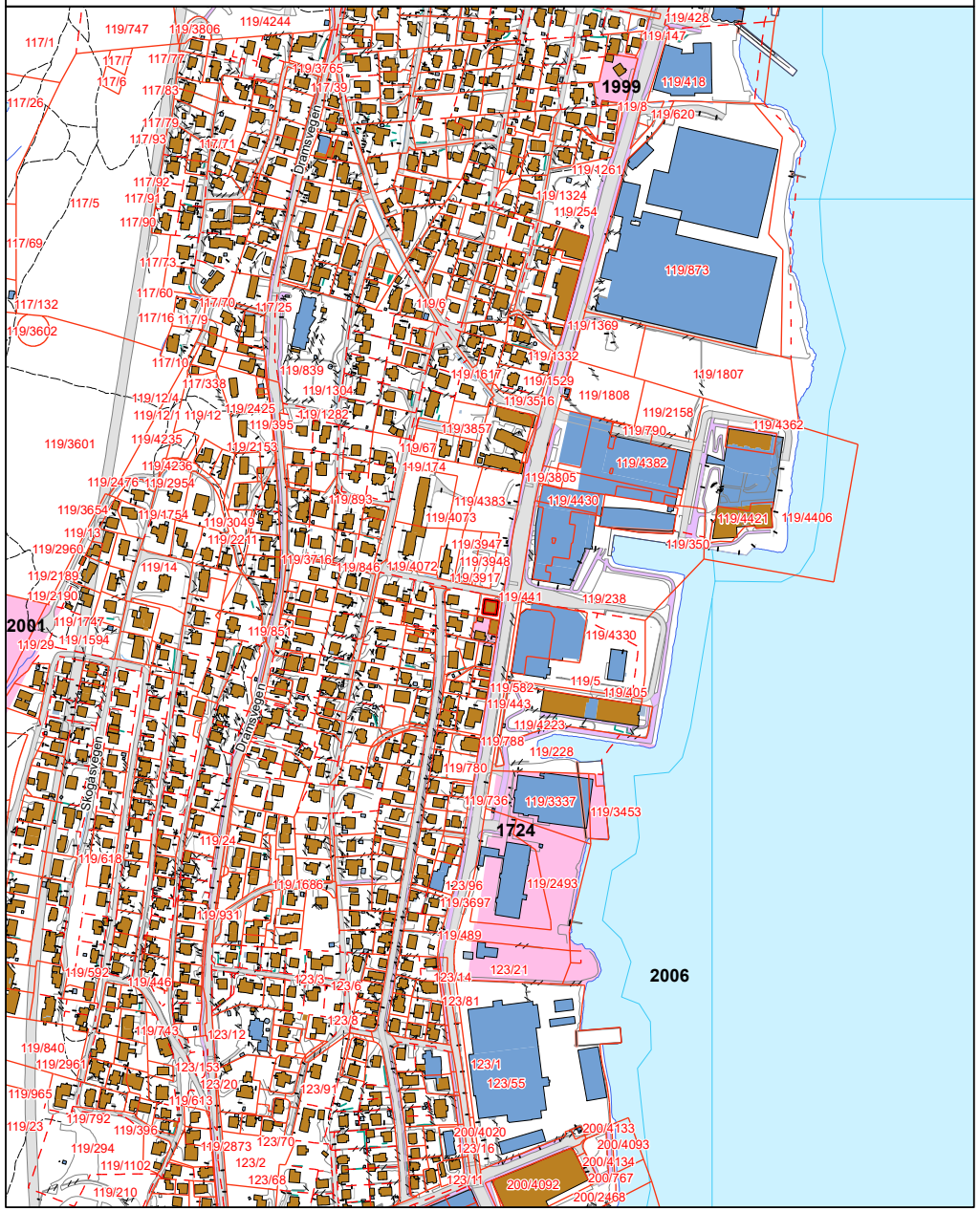
# Pågående regulering

Adresse: Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/441/0/1
Planident:1724,1969

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-15

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



# Kommuneplan

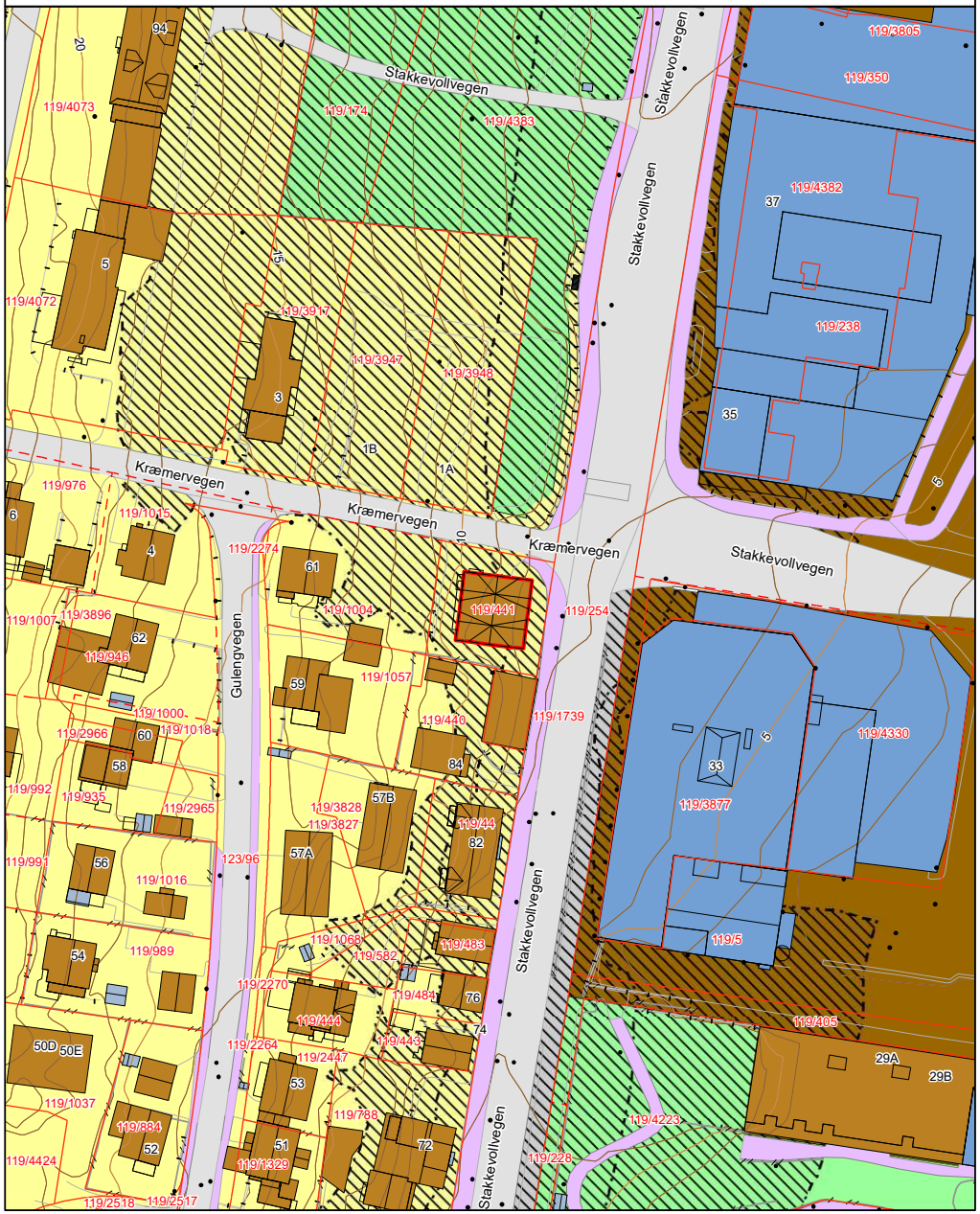
Adresse: Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/441/0/1

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-15

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

### Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

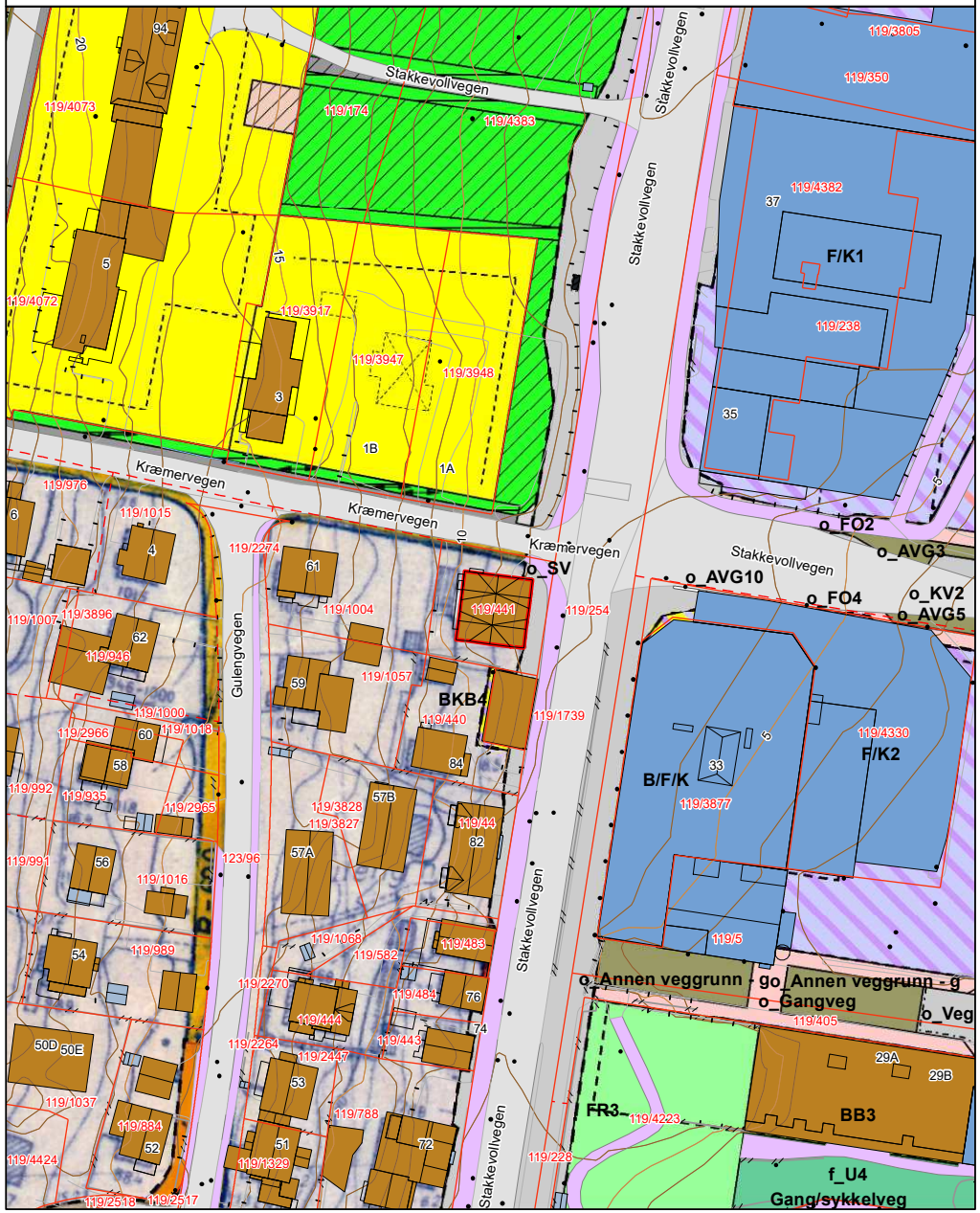
# Reguleringsplan

Adresse: Kræmervegen 2, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/441/0/1

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0021,1821
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato: 30.3.1965,26.2.2020,30.3.1965
Dato: 2026-05-15

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

### Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1804 - Bolig, kontor
- 1810 - Forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260048 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Kræmervegen 2, 9010 Tromsø.
Gnr. 119, Bnr. 441, Snr. 1, 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: 18260048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.06.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no