

Velkommen til

Ramfjordgata 1 A, 9007 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ramfjordgata 1 A
9007 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 750,-

BRA/BRA-i	93 / 93 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Etasje	4 av 4

Energimerke F

Eiendomsmegler1 Strandgata presenterer Ramfjordgata 1 A - en lekker 3-romsleilighet med god planløsning og nærhet til "alt"!

Boligen kan by på en særdeles god planløsning, med stor stue og spisestue i tillegg til et kjøkken med rikelig av skap-og benkeplass. På kjøkkenet finner man også en bod som brukes som matbod. Leiligheten har to soverom, flislagt bad og et praktisk toalettrom. Det er god plass til oppbevaring i romslig entre med skyvedørsgarderobe, i tillegg til innvendig og utvendig bod.

Sørvendt balkong som gir svært gode solforhold! Leiligheten ligger omentrent 10 minutters gange fra Tromsø sentrum. Kort vei til busstopp og matbutikk i umiddelbar nærhet. Til tross for gangavstand til de fleste fasiliteter som sentrum har å tilby, har leiligheten også parkeringsplass.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ramfjordgata 1 A, 9007 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 1104, Snr. 6, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 013 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 250,-

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

Sum omkostninger kr 123 340,- 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 17 276,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, eiendomsskatt og festeavgift. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Festeavgiften utgjør kr 267 årlig for seksjon nr. 6.

Faste løpende kostnader
Festeavgift per år kr 267,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 750,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Brebånd fra Telenor, strøm til fellesarealer, Asfalttjenesten, felles forsikring, Huseiernes Landsforening, plan og bygg, styrehonorar og gebyrer Nordea.

I henhold til vedtektene betaler boligseksjonene like store felleskostnader og næringsseksjonen betaler 1,5 ganger felleskostnadene for boligseksjonene.
Beløpet er opplyst av styreleder, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Sameiet Ramfjordgata 1B
Sameiet Ramfjordgata 1B består av 6 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Styreleder er Øyvind Spaun, kontaktinformasjon post@baderomsspesialisten.no. Dyrehold er tillatt. Sameiet har ikke forretningsfører men er formalisert med styre, vedtekter, regnskap/revisjon. Sameiet har ikke utarbeidet budsjett eller husordensregler. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht til vedtektene.

Styrets arbeid i 2024:
- Innføre honorar for styreleder og styremedlemmer
- Utbedre gamle rør i kjeller
- Forhandle betingelser for en ny felles forsikringsavtale

Styret planlegger for 2025:
- Fullføre maling av fasaden

Areal
BRA - i: 93 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 93 m²

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 ganger 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.

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
4 av 4

Parkering
Oppstillingsplass for biler er fellestomt og det foreligger ingen avtale eller rettsvern til parkering. Selger opplyser at de disponerer 1 parkeringsplass.

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.

Sameiebrøk
23/218

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 1104, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 613 m². Festet tomt som har et areal på ca. 613 m². Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass/parkering. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet er etablert på festetomt. Festetomt er et form for eierskap hvor bortfester eier grunnen/tomten, men leier den bort til en fester. I dette tilfelle er det Tromsø kommune som er bortfester og seksjonseierne i sameiet som er fester. Leieforholdet er bestemt i en festekontrakt og etter Tomtefesteloven. Vederlaget for leien for tomten betales fra fester til bortfester i årlige beløp.

Festekontrakten utløp den 07.10.2021, men etter Tomtefesteloven §33 forlenges festeavtalen på samme vilkår som før så fremst festekontrakten ikke er sagt opp eller innløst. I dette tilfellet er ikke festekontrakten sagt opp eller innløst, og festekontrakten er automatisk fornyet til ubestemt tid. Bortfester kan imidlertid kreve oppregulering (engangsløft) av festeavgiften. Fristen for å kreve oppregulering er senest tre år etter kontrakten har utløpt. Denne fristen har gått ut, og neste mulig oppregulering av festeavgiften vil være om 30 år fra avtalen utløp. I dette tilfellet vil det si i 2051. Bortfesteren har imidlertid rett til å kreve alminnelig regulering i tråd med festekontrakten, som er hvert tiende år etter festekontraktens punkt 1 bokstav b.

Siden festekontrakten er utløpt og dermed forlenget etter Tomtefesteloven §33, har ikke bortfester mulighet til å fremsette andre tilbud om kjøp av tomten enn innløsning. En fester har rett til å kreve festetomten innløst på nærmere vilkår. Innløsning av tomten betyr at fester overtar eierskapet/kjøper tomten av bortfester. Dette kan blant annet gjøres når en festekontrakt har utløpt. Dersom festeren ønsker å innløse tomten, så må innløsningskravet sendes skriftlig senest ett år før innløsningstidspunktet. Innløsningssummen skal enten settes til 25 ganger den årlige festeavgiften eller av tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fradrag av den verdiøkning festeren har tilført tomten. Bortfester står fritt til å velge den beregningsmåten som gir bortfester best avkastning på innløsningen.

Neste oppregulering av festeavgift i henhold til kontrakt skjer i 2028, hvor varsel sendes i 2027.

Festekontrakt opprettet: 07-10-1946
Festekontrakt utløper: 07-10-2021

Bortfester: Tromsø kommune

Grunneier
Tromsø kommune

Byggeår
1954 ifølge kommunen for boligen. Boden har byggeår 2024 ifølge selger.

Innhold
4. etasje
BRA-i 93 m²: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom, bod
BRA-e 6 m²: Bod

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 8 m².

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

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

Det foreligger godkjente byggningstegninger som stemmer overens med dagens bruk for leiligheten. Det foreligger ikke byggningstegninger for boden.

Interessenter gjøres oppmerksom at seksjoneringen ikke stemmer overens med bygget og bodene slik dagens bruk er. Næringsseksjonene har tatt over arealet som i seksjoneringen er oppgitt å være seksjonseiernes boder i kjeller etasjen. Det er bygget et tilbygg ved parkeringsplassene hvor seksjonseierne nå har sine boder. Tilbygget fremkommer ikke av seksjoneringen, og vi har ingen skriftlig avtale eller tinglyste erklæringer som tilsier at seksjonen har rettsvern til bod. Det er anbefalt at sameiet foretar reseksjonering slik at bodene fremkommer som tilleggsareal til seksjonene.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og holder god standard, alder tatt i betraktning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilrte fronter, benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Flislagt vegg over benk og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Våtrommet har innredning med heldekkende servanter og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte ut yttervegg. Tilluft via lufteventil i dørbladet. Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende rom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren

Toalettrom:
Gulvet har fliser. Veggene har fliser. Himlingen har sparklet og malt gips. Toalettrommet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett. Avtrekk via ventil i himling som går via avtrekkskanal på kaldloftet (ukjent hvor denne føres videre bort).

Innvendige overflater:

Vannledninger:
Vannledninger av kobber. Hovedstoppekran er plassert i boden.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger, samt vindusventil på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert i boden. Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet i tilliggende rom.

Pipe og ildsted:
Mursteinspipe med innvendig stålrør. Stålrør er i følge tidligere salgsoppgave montert i 2006. Leiligheten er tilkoblet pipeløpet med ett fastmontert ildsted.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang utenfor leiligheten.

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

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

TG2 – Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG2 – Innvendig:
- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger. Det finnes ingen preaksepterte løsninger for gjennomføring av kobberrør i våtsone.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Lite hakk i kanten på servanten. Innsiden av klosettet har riss. Drypplekkasje i rørkobling på blandebatteriet i dusjen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Noen mindre bruksmerker på enkelte skuffe/skapfronter. Fuktsvell med løsnet laminat i bunnplaten på kjøleskapet. Sensor til komfyrvakt er ikke tilstrekkelig festet.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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:
2.pkt: Installasjon av spotter i tak gjort av faglært. Firmanavn: EL-Partner i 2022.

Bytt av takplater på bad. Gjort av ufaglært i 2022.

6.pkt: Noe skjevhet i gulvet/vegger i bolig.

7.pkt: Tidligere boder i kjeller av bygget hadde noe problem med fukt. De er overtatt av eier til næringslokalet og tatt i bruk/endret. Inngang er lukket og vi har ingen tilknytning til kjeller lengere. Eier av næringslokalet har gjort store endringer i kjeller, har ikke kjennskap til hva som er gjort nøyaktig.

8.pkt: Noe fukt og sopp i kjelleroppgang, er utbedret og overtatt av eie til næringsseksjon.

9.pkt: Ingen skadedyr i egen enhet. Har vært opplyst fra annen enhet at det tidligere har vært mus tilbake i tid.

Byggemåte
Leiligheten ble opprettet gjennom ombygging/restaurering. Brukstillatelse for dette tiltaket ble utstedt den 15.06.1987.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende. Årstall: 2015.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med kikkehull (brann- og lydklasse B30/35db). Terrassedør: Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2015. Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 8 m2 med rekkverk av tett liggende kledning. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og
fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stue/kjøkken

Bod:
Tilbygd bod på nord-vestsiden av tomten. Ukjent fundamentering. Dekke av impregnert treverk. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Pulttak takkonstruksjon med ukjent type taktekke. Vegger innvendig er delvis platekledd. Utvendig strømuttak og innvendig taklys. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

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

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til i fjerde etasje like ved Fylkeshuset og omentrent ti minutters spasertur fra Tromsø sentrum med alle sine service tilbud. Det ligger også en matbutikk i umiddelbar nærhet fra leiligheten. Gode solforhold fra den sørvendte balkongen.

Adkomst
Fra tunnelutslaget ved Polaria følg Strandvegen sørover, og ta av til venstre ved Jens Olsens gate. Leiligheten ligger på høyre side av vegen i Ramfjordgata. 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.

Installasjon av lading til støvsuger og fastmontert skohylle i gang følger ikke med salget. Vitrineskap som er sikret i bakvegg i spisestue kan følge med om det er ønskelig. Interessenter bes om å ta forbehold i budet dersom de ønsker at tilbehør skal følge med salget.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse datert 15.06.1987, men ikke ferdigattest. Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Følgende arbeid gjenstår i følge brukstilatelsen:
- Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom

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

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boden i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser

knyttet til dette.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

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
Boligen har fått energikarakter F og oppvarmingskarakter oransje.

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
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen er reguler til "boliger" i J. Olsens gt.-Kveldrov.-Mellomvn-Bjerkakervn-Tr. sundet med plan ID 0509 og ikfraftredelsesdato 27.10.1976.

Eiendommen har formål "boligbebyggelse" i Kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikraftredelsesdato 29.03.2017. Den fullstendige kommuneplanen er innhentet og kan fås ved forespørsel.

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for vegstøy. Eiendommen ligger innenfor fortettingsområdet.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1986 navn "Detaljregulering Elisabethsenteret", plan ID 1905 "Detaljregulering Rektor Qvigstads gate, 200/821", plan ID 1970 "Områderegulering Sørbyen", plan ID 1987 "Detaljregulering for Meieriet", plan ID 1953 "Detaljregulering Grønnegata 48" og plan ID 1975 "Detaljregulering for Meierikvartalet". For mer informasjon se kommunekart.com

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.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 130 942,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 523 767,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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 godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

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

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

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1nn.no/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres. 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 er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Kristoffer Borkenhagen-Frøili og Emilie Borkenhagen-Frøili

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 400279
Dato: 25.05.1948
ÅRLIG AVGIFT NOK 70
OPPTAR FESTEREN LÅN I HYPOTEKBANKEN ELLER ANNEN OFFENTLIG LÅNEINST. VIKER KOMMUNEN PR. FOR FESTEAVG. DOG IKKE UTOVER 70% AV BYGNINGENS GJELD
KOMMUNEN FORBEHOLDER SEG TIL SIKKERHET FOR FESTEAVG. 1. PR. PANTERETT I BYGN. FOR INNTIL 3 ÅRS FESTEAVGIFT. DOG SKAL DEN NORSKE STATS HUSBANK FOR PANTOBL. BANKEN I TILFELLE TVANGSAUKSJON BARE STÅ TILBAKE FOR 1 ÅRS FORFALT AVG. OG

GRUNNEIERENS RETT TIL FRAMTIDIG FESTEAVG. MÅ OVERTAS UTENOM KJØPESUMMEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Seksjonering
Dagboknr.: 403673
Dato: 13.04.1987
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46 / 436
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.
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.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.
Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 4 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 13 490,- (inkl. mva).

Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 25.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Lars Emil Brattland i MOTAKST AS den 19-02-2025.
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører

boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

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
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.
Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.
Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at meglerforetaket kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 21.02.2025
Selgers egenerklæring, datert 29.01.2025
Energiattest
Vedtekter
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Bygningstegninger, datert 21.09.1987

Brukstillatelse, datert 15.06.1987
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 30.01,2025
Grunnkart, datert 30.01.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 93428669
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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

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




















MOCCAMASTER







Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 1104, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3404 **Referansenummer:** SO1128

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

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

Motakst AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

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

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

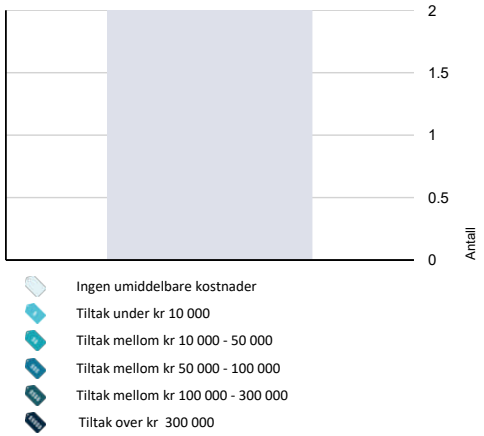
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

3-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Lite hakk i kanten på servanten.
Innsiden av klosettet har riss.
Drypplekkasje i rørkobling på blandebatteriet i dusjen.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noen mindre bruksmerker på enkelte skuffe/skapfronter.
Fuktsvell med løsnet laminat i bunnplaten på kjøleskapet.
Sensor til komfyrvakt er ikke tilstrekkelig festet.

Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger.
Det finnes ingen preaksepterte løsninger for gjennomføring av kobberrør i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgaver i samme bygg. Leiligheten ble opprettet gjennom ombygging/restaurering. Brukstillatelse for dette tiltaket ble utstedt den 15.06.1987.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Leiligheten holder god standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgradering	Skiftet oppvaskmaskin, samt nye integrert hvitevarer som stekeovn og kjøl/fryseskap.
2023	Vedlikehold	Skiftet avtrekksvifte på badet.
2022	Oppgradering	Montert ny himling med innfelt belysning på badet, utført av firma.
2021	Modernisering	Overflatebehandling av enkelte veggflater i stue/spisestue, utført av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert dør med kikkehull (brann- og lydklasse B30/35db)
Terrassedør: Isolert tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2015.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 8 m2 med rekkverk av tett liggende kledning. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Veggene har malt gips, betong og tapet.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme i toalett- og baderom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med innvendig stålrør.

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Stålrør er i følge tidligere salgsoppgave montert i 2006.

Leiligheten er tilkoblet pipeløpet med ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn (ukjent alder)

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten fabrikkmalte profilerte dører.
Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er i følge tidligere salgsoppgave ombygget og modernisert i 2014.
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Aktuell byggeforskrift er TEK10.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.





Kontroll av fallforhold.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i våtsone under vasken er ikke utført iht. anbefalte løsninger.
Det finnes ingen preaksepterte løsninger for gjennomføring av kobberrør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Avvik med hensyn til eventuell lekkasje.
Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servanter og ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite hakk i kanten på servanten.
Innsiden av klosettet har riss.
Drypplekkasje i rørkobling på blandebatteriet i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/utskifting bør påregnes.

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte ut yttervegg.
Tilluft via lufteventil i dørbladet.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilrte fronter, benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Flislagt vegg over benk og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen mindre bruksmerker på enkelte skuffe/skapfronter.
Fuktsvell med løsnet laminat i bunnplaten på kjøleskapet.
Sensor til komfyrvakt er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting bør påregnes.
Eier opplyser at fuktsvell i kjøleskapet kommer fra drypplekkasje, og at dette er meldt inn som garantisak til leverandør.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Test av ventilator.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har fliser.
Veggene har fliser.
Himlingen har sparklet og malt gips.

Toalettrommet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og gulvmontert toalett.
Avtrekk via ventil i himling som går via avtrekkskanal på kaldloftet (ukjent hvor denne føres videre bort).

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.





Kontroll av røropplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Deler av rør er skiftet i takt med modernisering av toalett-, våtrom og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i boden.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

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

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger, samt vindusventil på kjøkkenet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso plassert i boden.
Det er montert rør fra sikkerhetsventilen til avløpet i tilliggende rom.

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

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, dersom den er montert etter 2010.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang utenfor leiligheten.

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.
   En del elektriske installasjoner/utvidelser/utskiftinger ifm. modernisering i 2014-15, utført av firma.

Tilstandsrapport

Montert spotter i himling på badet, utført av firma.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generell kommentar

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





Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

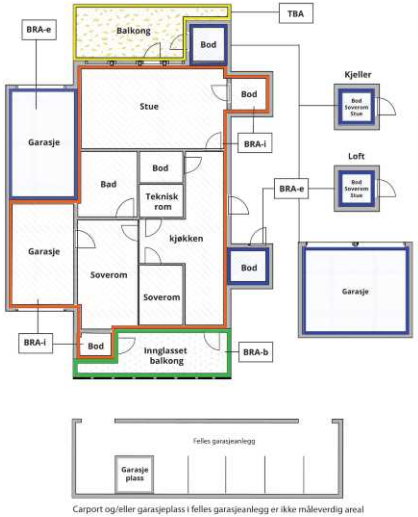
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	93			93	8
SUM	**93**				**8**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveierleilighet	92	1
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Jarand Gamst	Takstingeniør
	Kristoffer Borkenhagen-Frøili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	1104	0	6	613 m²	kommunekart.com	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ramfjordgata 1 A	13.05.1948	07.10.2051	07.10.2021

Hjemmelshaver
Borkenhagen-Frøili Emilie, Borkenhagen-Frøili Kristoffer, Tromsø Kommune

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.
Takstingeniøren besitter ingen info ang. felles formue/gjeld for eierseksjonen.

Festekontrakten er utgått og festeforholdet løper videre iht. tomtefesteloven. Festeforholdet er ikke kommentert da dette tilfaller sameiets ansvar.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
SAMEIET RAMFJORDGATA 1 B	46 / 436	997627652

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang.
Eiendommen har sentral beliggenhet i sørenden av Tromsø sentrum. Nærhet til en rekke fasiliteter og knutepunkt. Bykjernen ligger kun en spasertur unna. Fra leiligheten er det utsikt over nærliggende bebyggelse, samt sørvendt terrasse med gode solforhold. Dagligvarebutikk ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan "J. Olsens gt.-Kveldrov.-Mellomvn-Bjerkakervn-Tr. sundet"
Formål: bolig. Plan-ID: 0509. Ikrafttredelse 27.10.1976.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)

Om tomten

Festet tomt som har et areal på ca. 613 m².
Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass/parkering. Asfaltert adkomst fra fortau i J. Olsens gt.

Tinglyste/andre forhold

Se sameiets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en boligblokk med næringslokaler i 1. etasje.
Bebyggelsen i nærområdet består av blokkbebyggelse, småhusbebyggelse og næringsbygg (forretning/kontorlokaler)

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hensynssone for vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av murstein og betong.
Yttervegger er utvendig kledd med stående og skråstilt panel.
Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med takpapp.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Felles utvendig parkering tilhørende sameiet på nord-vestsiden av tomten.

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper og lignende.

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Boden er relativt nyoppført.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:

Tilbygd bod på nord-vestsiden av tomten.
Ukjent fundamentering. Dekke av impregnert treverk.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon med ukjent type taktekke.

Vegger innvendig er delvis platekledd.
Utvendig strømuttak og innvendig taklys.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.02.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon er ikke fremvist/finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	19.02.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	19.02.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	19.02.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	20.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	10.02.1987	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	30.06.1987	Det er utstedt brukstillatelse for boligen ifm. ombygging/restaurering.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	08.12.2022	Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.	Ikke gjennomgått		Nei

Ramfjordgata 1 A , 9007 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1104
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 29.01.2025 Borkenhagen-Frøili, Kristoffer
bankID SIGNERT 29.01.2025 Borkenhagen-Frøili, Emilie

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

Kristoffer Borkenhagen-Frøili

Emilie Borkenhagen-Frøili

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ramfjordgata 1A
9007 Tromsø

5501-200/1104/0/6

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: EL-Partner
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av spotter i tak gjort av faglært.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Bytt av takplater på bad.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Noe skjevhet i gulvet/vegger i bolig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Ja

Tidligere boder i kjeller av bygget hadde noe problem med fukt. De er overtatt av eier til næringslokalet og tatt i bruk/endret. Inngang er lukket og vi har ingen tilknytning til kjeller lengere.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Eier av næringslokalet har gjort store endringer i kjeller, har ikke kjennskap til hva som er gjort nøyaktig.

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

• **Ja**

Noe fukt og sopp i kjelleroppgang, er utbedret og overtatt av eie til næringsseksjon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ingen skadedyr i egen enhet. Har vært opplyst fra annen enhet at det tidligere har vært mus tilbake i tid.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

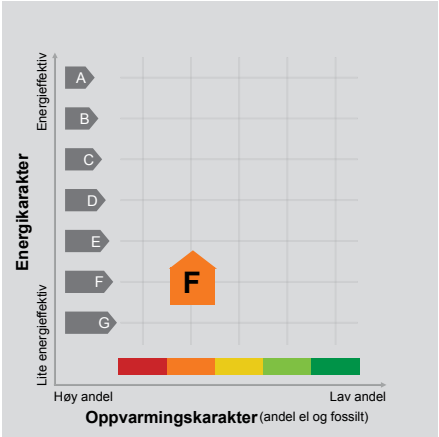
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ramfjordgata 1A
Postnummer	9007
Sted	TROMSØ
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1104
Seksjonsnummer	6
Festenummer	—
Bygningsnummer	190660265
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	fe1a9876-9996-4db8-9e5d-0f9147222b4b
Dato	14.04.2023
Innmeldt av	ANN-ELI ANDREASSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90.96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

TILSTAND FØR TILTAK

Adresse	Ramfjordgata 1A
Postnr	9007
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	1104
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	190660265
Bolignr.	H0402
Merkenr.	fe1a9876-9996-4db8-9e5d-0f9147222b4b
Dato.	14.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tiltaksliste: Planlagte tiltak

Tiltaksliste gjelder for følgende eiendom

Adresse: Ramfjordgata 1A
Postnr/Sted: 9007 TROMSØ
Bolignr: H0402
Dato:
Energimerkenr: ffbf28a2-b762-41c2-acca-554f4493ce9f

Gårdsnr: 200
Bruksnr: 1104
Seksjonsnr: 6
Festenr: 0
Bygningsnr: 190660265

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Jeg har tatt med en total isolasjontykkelse på 300 mm isolasjon. Dette medførte at med alle tiltaket jeg har oppsummert/anbefalt vil det kunne gi Envoa støtte. Jeg satt i utgangspunktet inn 150 mm isoasjon, dette vet jeg ikke om stemmer.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

I denne vurderingen har vi antatt at lekkasjetallen er på 5 ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time). Lekkasjetallet er det samme som jeg satt inn før de øvrige tiltakene. Dette tallet er kun antatt, og kan være høyere eller lavere. Trykktesting av leiligheten din kan gjøres før du utfører tiltak mot kaldloft, slik at korrekt lekkasjetall kan bli satt inn i energimerkingen. Da vil evt. tiltak på kaldloft og evt. overganger inne i leiligheten kunne tettes for å forbedre lekkasjetall. Etter at utførende entreprenører/snekkere er ferdig, anbefales det å gjennomføre en trykktest med rapport for å avdekke riktig lekkasjetall.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det vil være fornuftig å installere luft/luft-varmepumpe i denne leiligheten og vi har medtatt dette som en forbedring.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det finnes flere leverandører av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning med egne kanalføringer som må prosjekteres av leverandør som f.eks. Flexit, Byggventilasjon med flere. Hvis det er vanskelig å montere ventilasjonskanaler i himling og vegger så kan LUNOS være et alternativ.
https://www.lavenergisystemer.no/.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme/takvarme

Temperatur- med tidsstyring av elektrisk gulvvarme anbefales og panelovner anbefales.

TILSTAND ETTER PLANLAGTE TILTAK

Adresse	Ramfjordgata 1A
Postnr	9007
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	1104
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	190660265
Bolignr.	H0402
Merkenr.	ffbf28a2-b762-41c2-acca-554f4493ce9f
Dato.	



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forklaring

Beregningene under er basert på registreringene for din bolig (tilstand før tiltak, evt. også planlagte tiltak og gjennomførte tiltak). Beregningene viser hvordan boligen kommer ut sammenlignet med kriteriene for Enovastøtte. Forbedringer i måltallene fra boligens tilstand før tiltak, er et resultat av ambisjonsnivået på planlagte (og gjennomførte) tiltak. Alle tre kriterier må være oppfylte for at tiltakene skal være støtteberettigede. beregnet årlig energibehov er en byggteknisk beregning som kan avvike noe fra boligens faktiske energibruk. Energimerket i høyre kolonne vises som en illustrasjon, og er ikke kriterium for støtte.

Energiberegning	Varmetapstall, W/(m²K)	Netto energibehov, kWh/(m² år)	Energimerke
Tilstand før tiltak	1.37	176.44	F
Tilstand etter planlagte tiltak	0.99	137.4	D

Planlagte tiltak kvalifiserer til Enova-støtte

Planlagte tiltak for boligen kvalifiserer til støtte for oppgradering av bolig til nivå 3.

Kriterier for støtte fra Enova

Kriterier for støtte	Varmetapstall, W/(m²K)	Netto energibehov, kWh/(m² år)	Minimum oppvarmingskarakter
Nivå 1	0.66	117.59	
Nivå 2	0.87	142.59	
Nivå 3	1.1	167.59	

Energiberegning

U-verdier

Dette er beregnet U-verdi for de ulike delene av bygningen før og etter planlagte tiltak på bygningen.

Byggelement	Tilstand før tiltak	Tilstand etter planlagte tiltak
Vegg Nord	0.18 W/(m²K)	0.18 W/(m²K)
Vegg Øst	—	—
Vegg Sør	0.18 W/(m²K)	0.18 W/(m²K)
Vegg Vest	0.18 W/(m²K)	0.18 W/(m²K)
Vindu Nord	1 W/(m²K)	1 W/(m²K)
Vindu Øst	—	—
Vindu Sør	1.2 W/(m²K)	1.2 W/(m²K)
Vindu Vest	—	—
Vindu tak	—	—
Gulv mot det fri	—	—
Gulvkonstruksjon	—	—
Kjellerveggskonstruksjon	—	—
Ytterdør	1 W/(m²K)	1 W/(m²K)

Tekn GÅR

TROMSØ KOMMUNE
Byggesaksjefen
Bygningssjefen

A07Yo
200/1104 Bsak F-f

J. nr. 44/87/SD/hf

Saks nr.

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Gudmundsen og Flaten A/S

Ramfjordgt. 1

9000 TROMSØ

15.06.87

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig brukstillatelse av ominnredning/restaurering m/2 stk. 4.roms, 3 stk. 3-roms og 1 stk. 2-roms leiligheter på eiendommen

Ramfjordgata 1

Merknader/Gjenstående arbeide:

Innvendige arbeider:

- Leilighet A: 4-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.
- Leilighet B: 3-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.
- Leilighet C: 4-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.
- Leilighet D: 3-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.
- Leilighet E: 3-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.
- Leilighet F: 2-roms. Montering av avtrekksventilasjon/tilgang av luft til bad og WC-rom.

- Planering/opparbeidelse av parkeringsplassene.

- Brannsjefens merknad i brev av 17.06.87 (kopi) er å betrakte som supplement til brukstillatelsen (vedlegges).

30.10.87

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

30.06.87

9000 Tromsø, den

Eigar Storno overing.
Bygningssjef

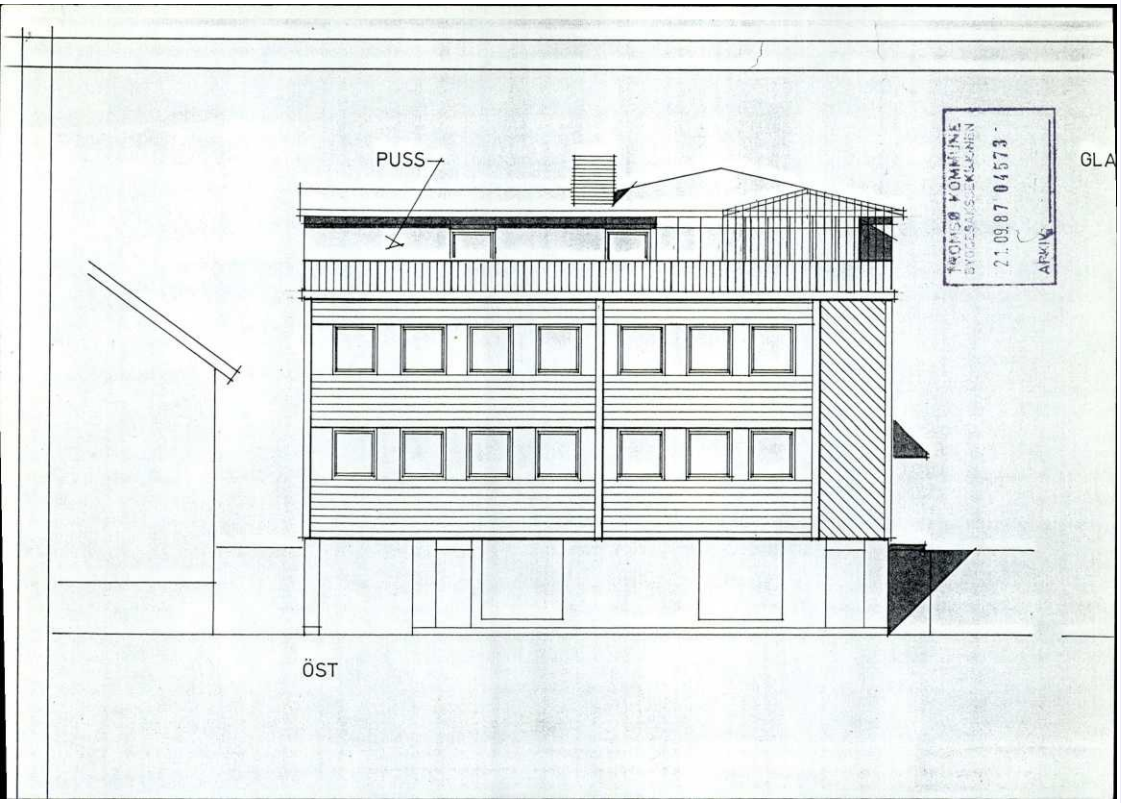
Sigfr. Dahlslett

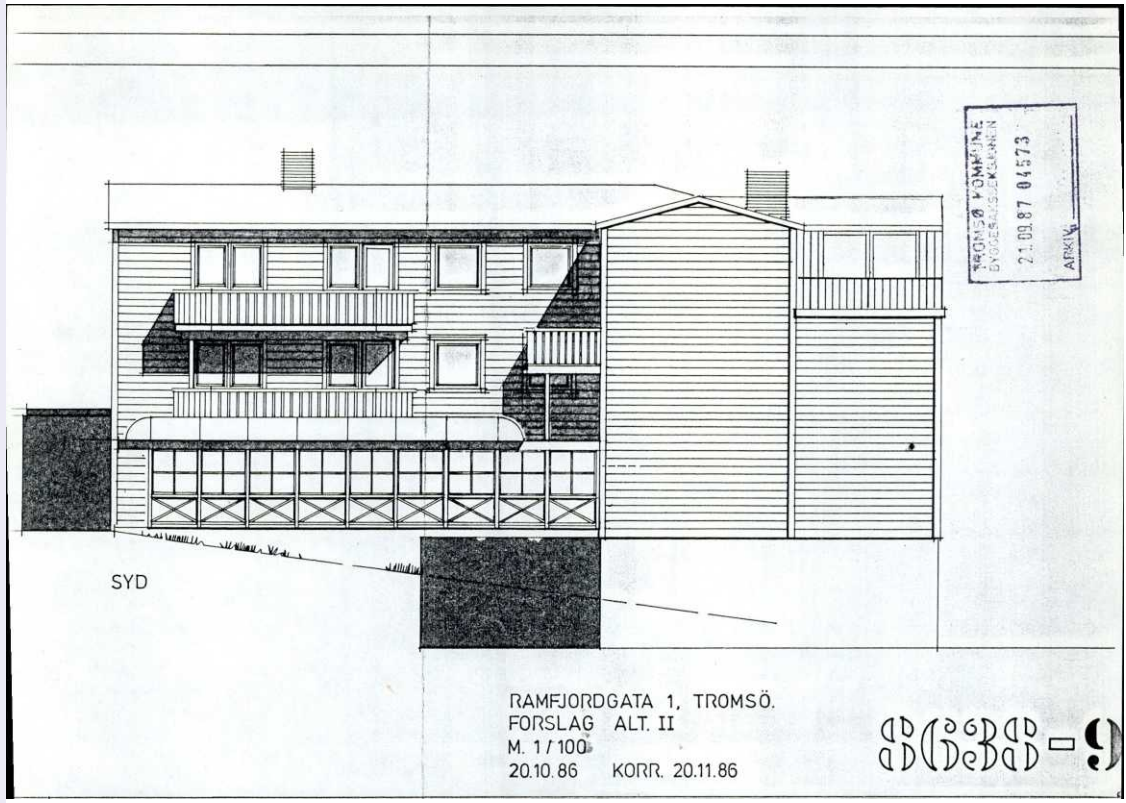
Vedlegg: Brannsjefens merknad

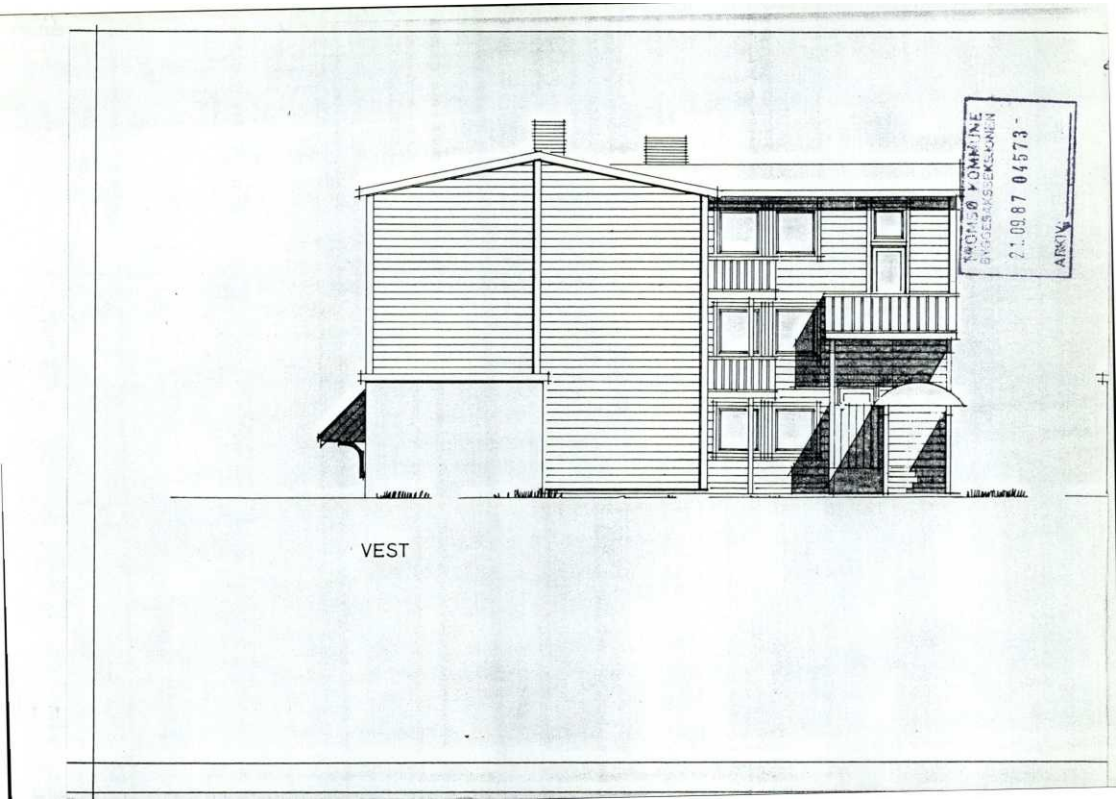


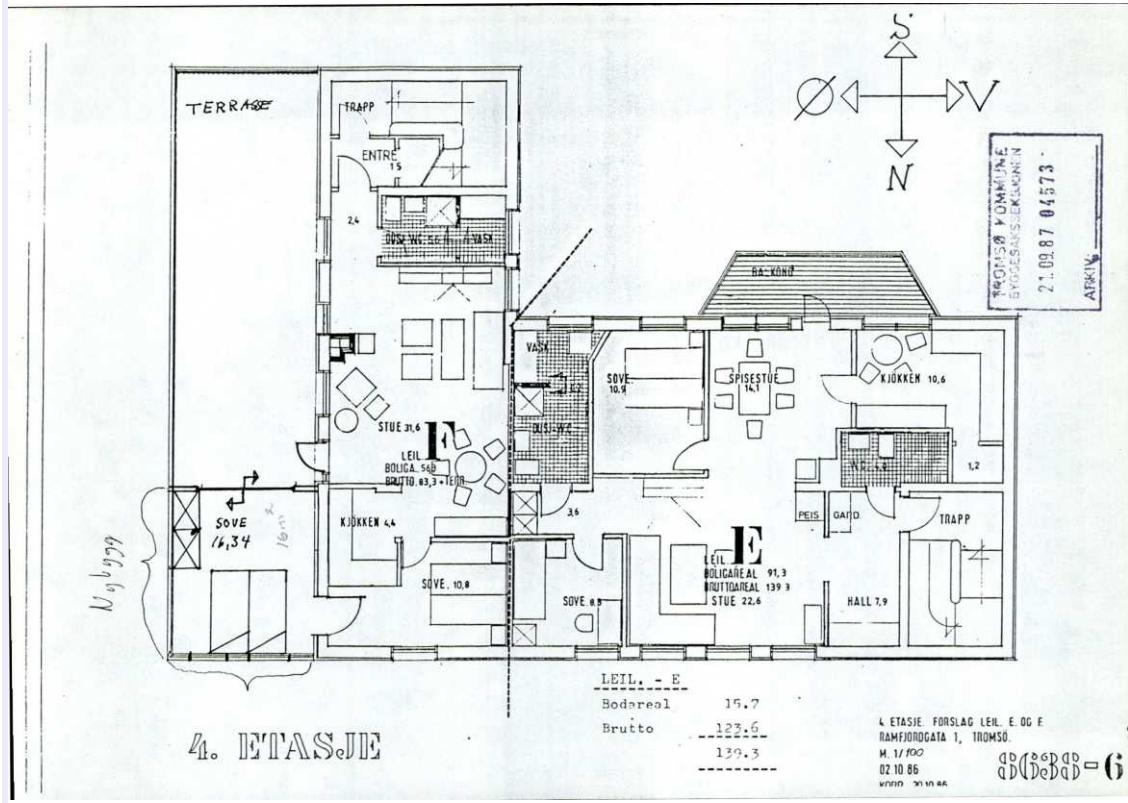
TROMSØ KOMMUNE
21.09.87 04573
ARKIV

A07YL
200/1104 Bsak P-t


PUSS
GLA
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSPEDISJONEN
21.09.87 04573
ARKIV
ÖST


TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSPEDISJONEN
21.09.87 04573
ARKIV
SYD
RAMFJORDGATA 1, TROMSÖ.
FORSLAG ALT. II
M. 1/100
20.10.86 KORR. 20.11.86


VEST


TERRASSE
TRAPP
ENTRE
1.5
2.4
VASK
SOVE
10.9
SPISESTUE
14.1
KJØKKEN 10.6
STUE 31.6
LEIL.
BOLIGA. 56.0
BRUTTO 83.3 + TERR.
SOVE
16,34
KJØKKEN 4.4
SOVE. 10.8
SOVE. 8.8
3.6
1.2
PEIS
GARD
TRAPP
LEIL.
BOLIGAREAL 91.3
BRUTTOAREAL 139.3
STUE 22.6
HALL 7.9
LEIL. - E
Bodareal 15.7
Brutto 123.6
139.3
4. ETASJE
4 ETASJE FORSLAG LEIL. E OG E
RAMFJORDGATA 1, TROMSØ.
M. 1/100
02 10 86
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN
21.09.87 04573 -
ARKIV

DAGSOKFØRT
13.04.87 03673
TROMSØ BYRETI

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
Tromsø Eiendomsmegling A.s	Storgt. 110 9000 Tromsø	81620

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
200	1104	Hus og festerett	Tromsø

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Gudmundsen & Flaten A/S	

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).

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

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om hyfornyelse 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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 436	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	165	21		
2	B	50	22		
3	B	44	23		
4	B	48	24		
5	B	46	25		
6	B	46	26		
7	B	37	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		436	Sum teller skal stemme med nevner		

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

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Gudmundsen & Flaten A/S

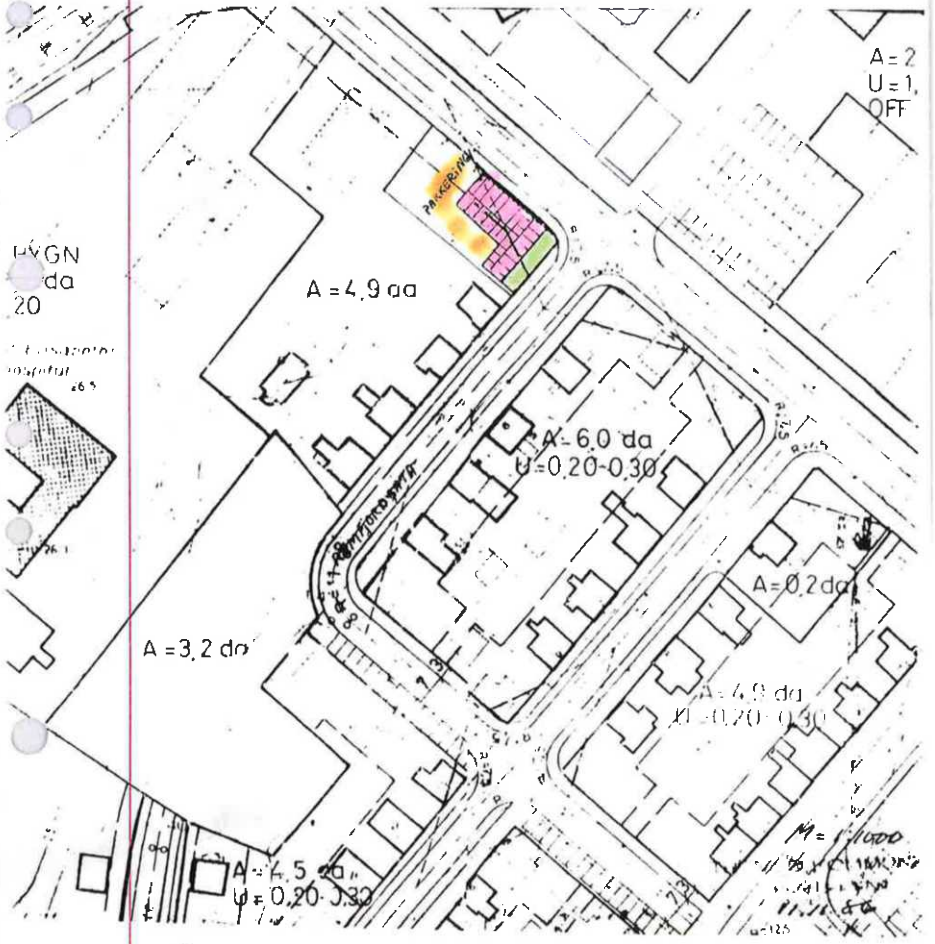
Tinglysingsstempel

Side 1

S I T U A S J O N S P L A N

RAMFJORDGT. 1B, GNR. 200, BNR. 1104 I TROMSØ

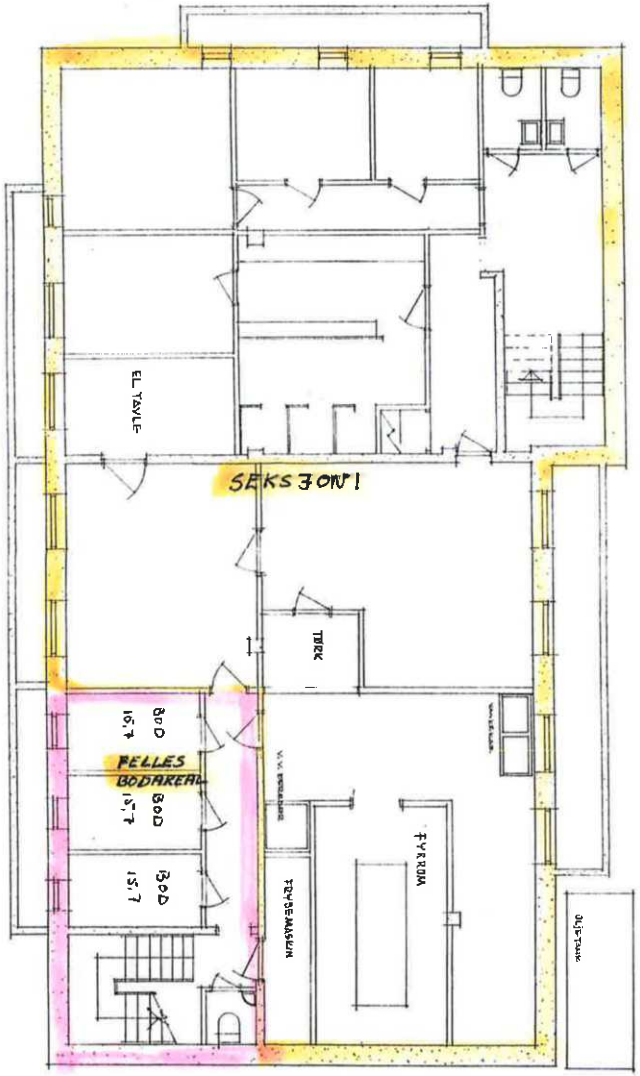
Dagbok nr. 3673 87.
13/4



Side 2

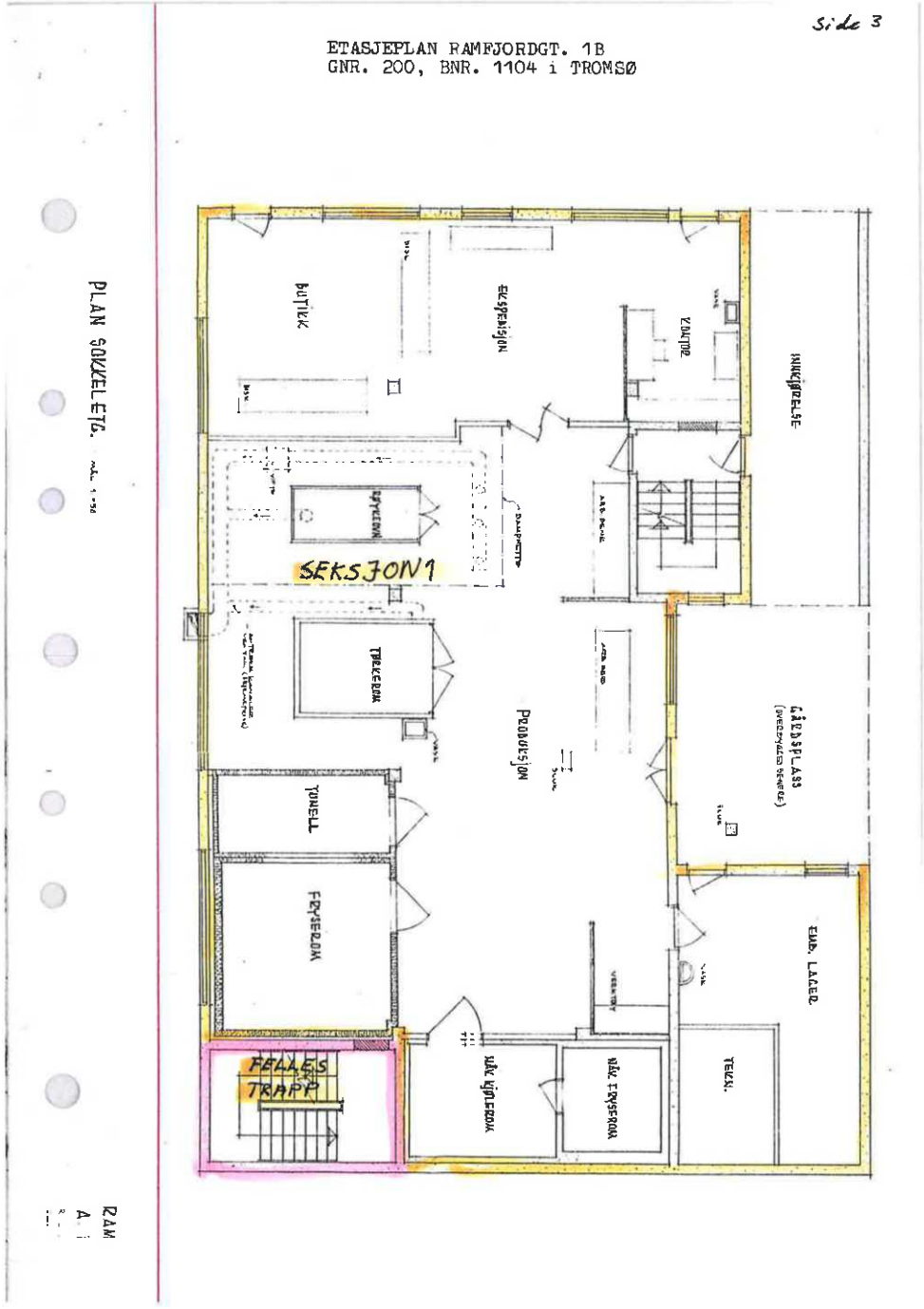
ETASJEPLAN RAMFJORDGT. 1B
gnr. 200, bnr. 1104 i Tromsø

PLAN KJELLER



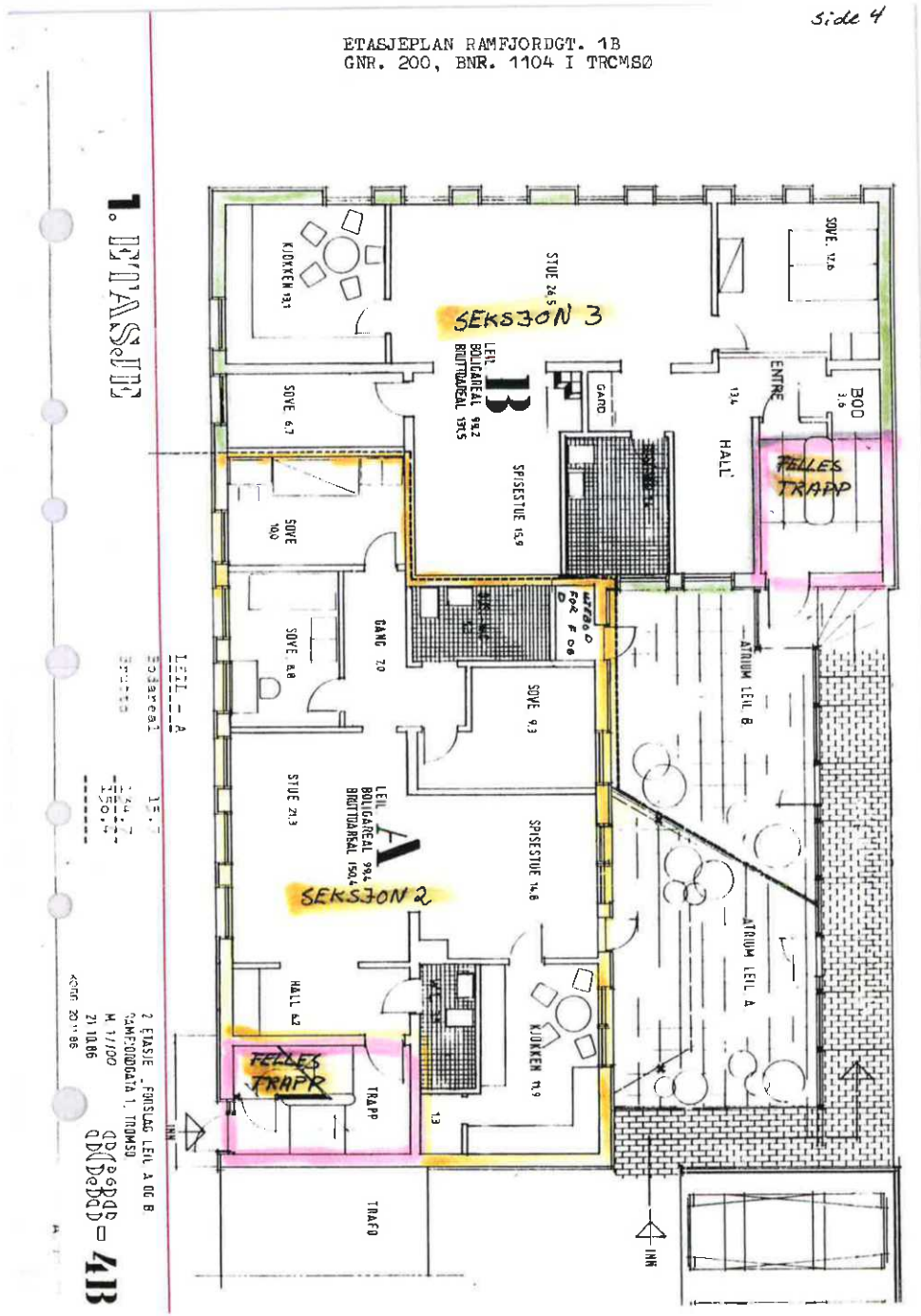
Side 3

ETASJEPLAN RAMFJORDGT. 1B
GNR. 200, BNR. 1104 i TROMSØ



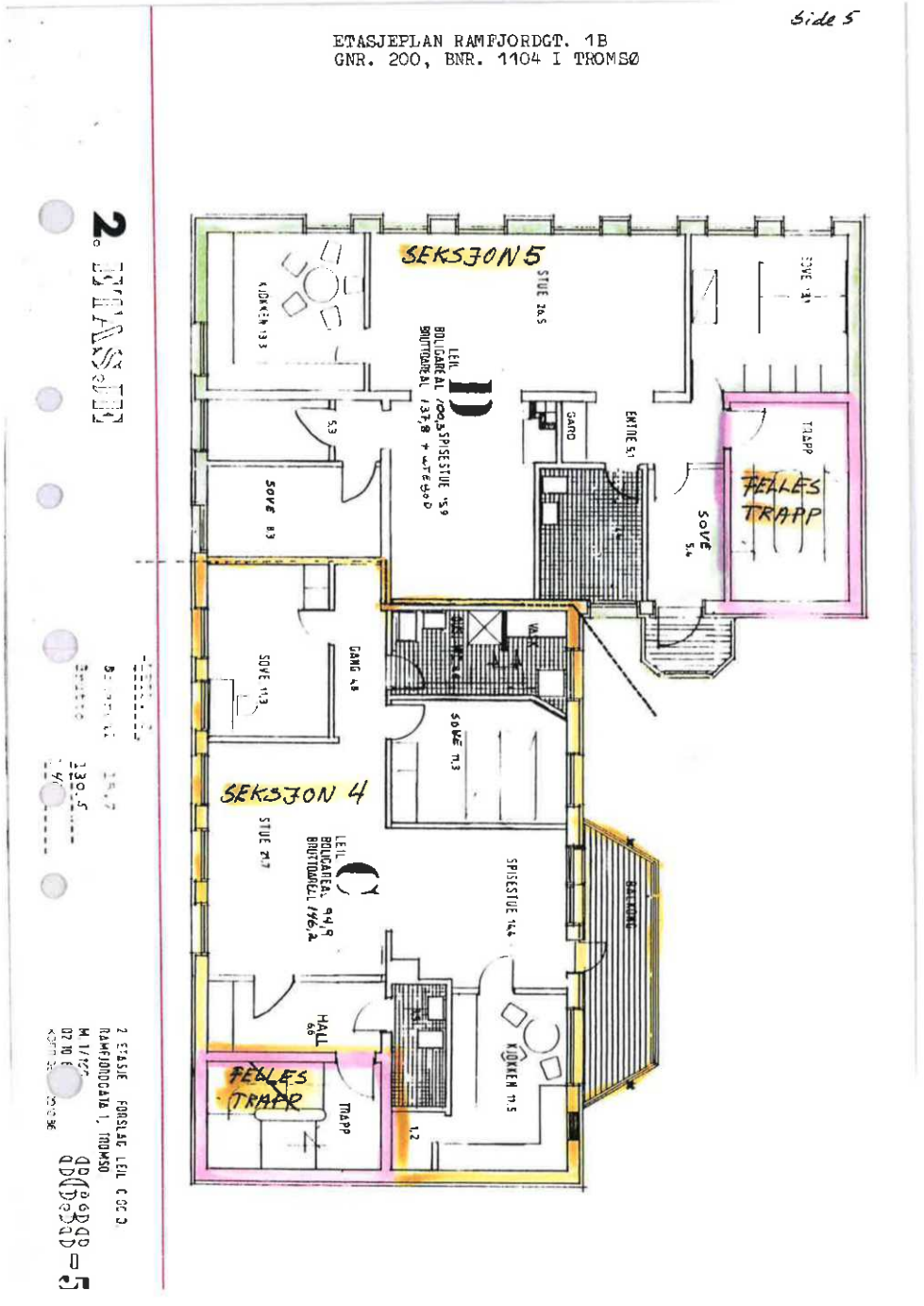
Side 4

ETASJEPLAN RAMFJORDGT. 1B
GNR. 200, BNR. 1104 I TROMSØ



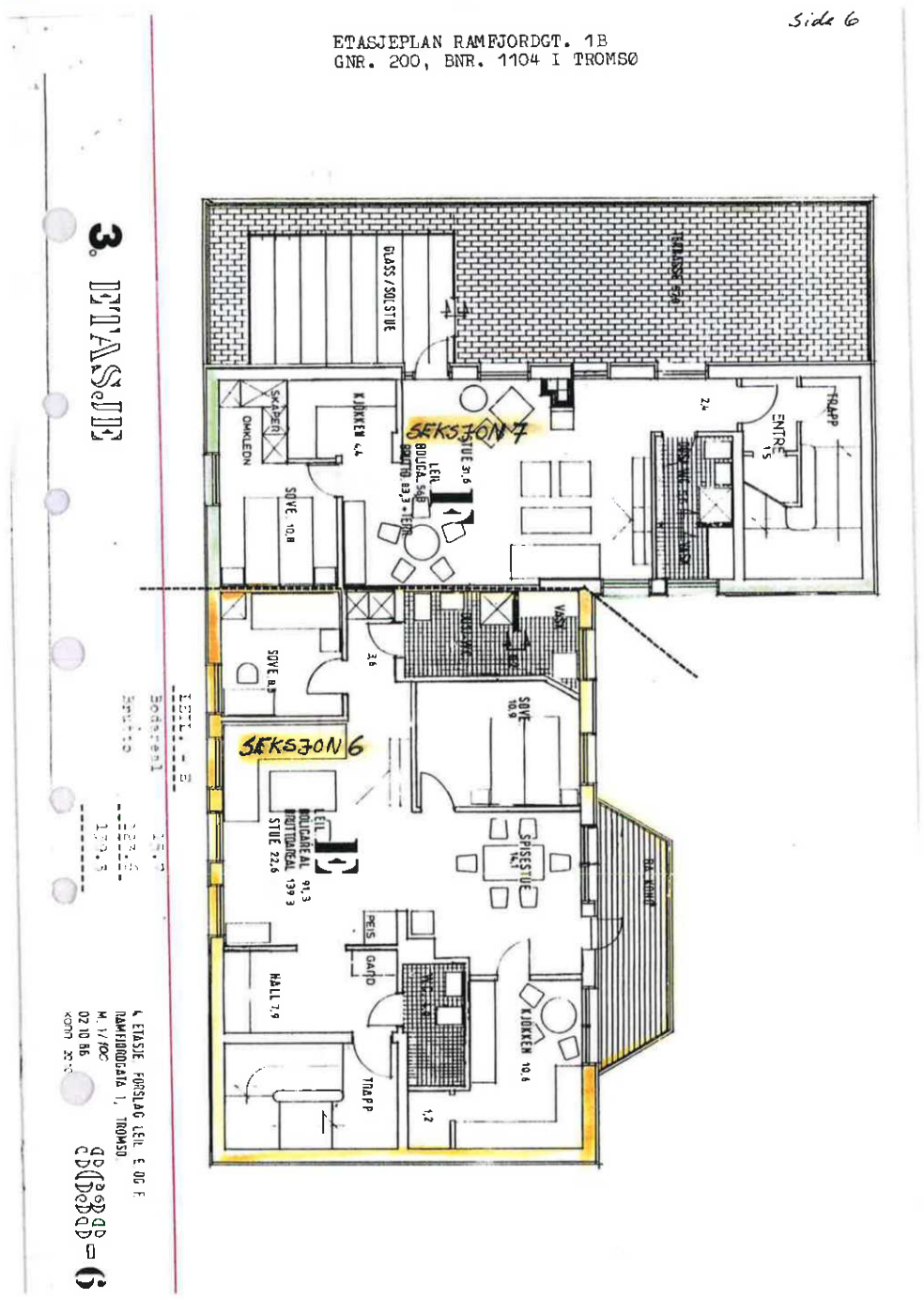
Side 5

ETASJEPLAN RAMFJORDGT. 1B
GNR. 200, BNR. 1104 I TROMSØ



Side 6

ETASJEPLAN RAMFJORDGT. 1B
GNR. 200, BNR. 1104 I TROMSØ



VEDTEKTER
FOR SAMEIET RAMFJORDGATA 1B

Vedtatt i sameiermøte
03.07.2012
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ramfjordgata 1B, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 1104 i Tromsø kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.04.1987.
Sameiet består av 6 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Boligseksjonene betaler like store felleskostnader.
Næringsseksjonen betaler 1,5 ganger felleskostnadene for boligseksjonene.

3. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer.
Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

4. PROKURA

Sameierne forpliktes utad av 2 eller flere styremedlemmer i fellesskap.

5. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Innkalling til årsmøte 21.02.2024

17.00 – 19.00

Innkalt: [redacted]

Møtet finner sted i Siv-Bentes seksjon

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling

2. Referat fra møte 28.03.2023 (vedlegg)

3. Revisjon 2023 (vedlegg) og informasjon om betaling til Asfalttjenesten

4. Evaluering av dugnad 2023 og videre plan for maling. Herunder beslutning om eventuell betaling i forhold til manglende dugnadstimer.

5. Forslag om endring av avtale bredbånd og TV (vedlegg)

6. Utebodene og ferdigstillelse av disse, samt mulighet for Øivind å fakturere for noe av inventaret/materialet

7. Styresammensetningen videre og valg av styreleder og styremedlemmer. Kompensasjon for styreleder? Fritak fra dugnad?

8. Eventuelt

9/2 2024

Siv-Bente Johansen

Styreleder

Referat fra ekstraordinært sameiermøte, Ramfjordgata 1 A og B

14/5 2024

Til stede: [redacted] - sameiere

Ikke til stede, ikke meldt avbud: [redacted] – styremedlem, [redacted] - sameier

Godkjenning av innkalling:

Beslutning: Godkjent

Saksliste:

1)**Valg av nytt styre for sameiet Ramfjordgata 1:**
Styreleder Siv-B. Johansen meldte til sameiet 9/5 2024 at hun ønsker å fratre som styreleder. Hun har vært styreleder siden januar 2019 og satt som styremedlem i flere år før dette.
Drøfting: Ingen av deltakerne på møtet ønsker å gå inn som styreleder. [redacted] og [redacted] melder at de kan være i styret, men ikke som leder. [redacted], fordi han har rolle som forretningsdrivende i bygget, og [redacted] fordi han planlegger å selge sin seksjon i løpet av 2024.
Honorar for styreleder og styremedlemmer kan være veien å gå for å få noen til å ta over vervene. Vi drøftet dette under møtet, og det ble foreslått et årlig honorar på kr. 10 000,- for styreleder og 2 500,- for styremedlemmer.

Vedtak: Sameiet innfører honorar som beskrevet ovenfor, gjeldende fra og med 1. juli 2024.

Beslutning: Siv-Bente Johansen fortsetter som styreleder til neste årsmøte (januar-februar), og mottar honorar for perioden 1.juli - 31.desember 2024. [redacted] mottar også honorar for et halvt år. [redacted] har ikke deltatt på sameiermøter i 2024, og har heller ikke meldt avbud. Han mottar derfor ikke honorar.

Informasjon kommet inn etter styremøtet: Når det gjelder skatt på styrehonorar, vil alt over kr 1.000,- i styrehonorar utløse skatteplikt. Så hvis beløp overstiger kr 1.000,- betyr det skatt på hele beløpet.

2) Dugnad:

- Renhold og kosting før 17. mai: Ingen dugnad planlagt

3) Utarbeide plan for ferdigstillelse av malejobben: [redacted] tilbyr seg å ferdigstille maling av fasaden, og fakturerer kr. 100 000,- for dette.
Beslutning: Vi er enige om at vi ønsker at [redacted] utfører arbeidet. Se punkt 5) for plan for økonomisk gjennomføring.

4) Forretningsseksjonen: Sameiet er påkrevd å utbedre gamle rør i kjelleren, rør som kommer fra leilighetene. Dette vil koste kr. 75 000,- [redacted] tilbyr seg å utføre vedlikeholdet og fakturere sameiet.
Beslutning: Vi er enige om at vi ønsker at [redacted] utfører arbeidet. Se punkt 5) for plan for økonomisk gjennomføring.

5) Økonomi: For å kunne dekke de ekstra kostnadene for maling og vedlikehold i 2024, besluttet vi følgende:
Vedtak:
Vi bruker kr. 55 000,- fra sameiets oppsparte midler
Kr. 120 000,- hentes inn gjennom innbetalinger fra sameierne (leilighetsseksjonene).
Vi betaler inn hver kr. 10 000,- innen 1. juli og kr. 10 000,- innen 1. september 2024.
Totalt: kr. 175 000,-
Næringsseksjonen ved [redacted] er fritatt fra innbetaling, som en liten kompensasjon for arbeid utført på bygging av boder, riving av pipe med mer.

I tillegg **vedtok vi å øke fellesutgiftene fra og med 1. juli** 2024.
Leilighetsseksjonene øker til 2 750,-/måned
Forretningsseksjonen øker til 2 250,-/måned.
Dette gir sameiet en inntjening på samlet kr. 31 500,- i 2024.

Økningen gjøres for å brygge opp egenkapital for fremtidig vedlikehold.

6) Eventuelt:
Til opplysning sparer vi inn ca. kr. 5 000,- per år på ny Telenoravtale.
Vi skal prøve å få til å få en ny forsikringsavtale innen utgangen av 2024.
[redacted] skal undersøke om det er fordeler med å bytte bank for sameiet, og han skal også ta kontakt med kommunen angående festeavtalen.

Til slutt er det viktig å melde at alle seksjonene må være a jour med fellesutgiftene innen 1. juli. For leilighetsseksjonene er det totale beløpet for vårhalvåret kr. 12 000,- og for næringsseksjonen er det kr. 9000,-

Referat 15.05.2024 – Siv-Bente Johansen

Innkalling til årsmøte 28/1 2025 kl. 17.00 – 18.30

Innkalt: [redacted]

Møtet finner sted hos Siv-Bente Johansen

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av referat fra 21/2 2024 og 14/5 2024 (vedlegg)
3. Godkjenning av regnskap og revisjon 2024 (vedlegg)
4. Valg av nytt styre for sameiet

Det er en kortere saksliste enn vanlig, da konstituering av nytt styre er hovedsak. Når nytt styre og styreleder er på plass, kan det inviteres inn til nytt møte, med saksliste utarbeidet av det nye styret og ut fra sameienes saksforslag/ønsker.

Med vennlig hilsen

Siv-Bente Johansen

16.01. 2025

Innkalling til ekstra sameiermøte møte 14.05 2025 kl. 17.00 – 19.00

Innkalt: [redacted]

Møtet finner sted hos Siv-Bente Johansen

Saksliste:

1) Valg av nytt styre for sameiet Ramfjordgata 1. Siv-Bente ønsker å fratrer som styreleder.

2) Dugnad:

- Renhold og kosting før 17. mai
- Videre maling av bygget: Hva klarer vi å få utført på dugnad?

3) Utarbeide plan for ferdigstillelse av malejobben.

4) Forretningsseksjonen: Jeg ber herved [redacted] om å fremme sine saker og eventuelle krav skriftlig for sameiet

5) Økonomi: Økning av felleskostnadene og/eller engangsinnbetaling/felles lån

Med vennlig hilsen

Siv-Bente Johansen

9/5 2025

Erlend Johannessen
Ramfjordgata 1b
9007 Tromsø

Tromsø 13/1 2025

SAMEIET RAMFJORDGATA 1
v/Styreleder Siv-Bente Johansen

Revisjon av sameiets regnskap for 2024

Her følger her en gjennomgang av regnskap og kontoutskrift for Sameiet Ramfjordgata 1a/b/c for 2024. Revisjon er gjort ved å sammenligne kontoutskrift for alle måneder i 2024 med regnskap for 2024 (eget regneark). Saldo ved inngangen til 2024 var **kr 83 101,40**, mens status ved slutten av året var **kr 171 748,82**. Det gir et pluss for 2024 på **kr 88 647,42**. Utgifter for 2024 er oppsummert i tabellen under.

Utgifter	Beløp
Telenor, bredbånd	41 591,74
Ishavskraft	4 890,17
Asfalttjenesten	13 938,50
Forsikring (Tryg og Fremtind)	54 660,00
Huseiernes Landsforening	2 130,00
Plan og bygg	75 000,00
Honorarer (Johansen og Spaun)	6 500,00
Gebyr, Nordea	2 211,70
Sum	**200 922,11**

Merknader:

- Fire av seks seksjoner er ajour med fellesutgifter for 2024.
- Det mangler fellesutgifter for [redacted], kr 16 500 hver for 2024.
- Det mangler kr 3 000 i fellesutgifter for [redacted], dette skyldes i hovedsak for lavt beløp på fellesutgifter ifm. økning av fellesutgifter fra og med 1/7 2024.
- Honorarer til [redacted] er trukket fra respektive fellesutgifter.
- Beløpene i regnskapet stemmer i hovedsak med kontoutskriften, et beløp hadde en liten feil, og ekstra innbetaling fra [redacted] i august manglet.
- Asfalttjenesten fikk mindre i 2024, siden vi betalte for 1,5 år i 2023.
- Tilbakebetaling av deler av forsikring fra Tryg ifm. skifte til Fremtind.
- Renten fra Nordea var kr 105,53 for 2024.

Sameiets regnskap for 2024 anbefales godkjent, med merknader.

Erlend Johannessen
(valgt revisor)

Tinglyst gjeldende byfogedkontoret den 25. 6. 1948
med kr. 30,- av kontorbetjent Margith Løvås
Dagbok nr. 2791948. 25.6.
Tromsø byfogedembede

199

Festekontrakt.

DRAGØY A/S

Tromsø kommune bortfester herved til Thorleif W. Jensen
for et tidsrom av ~~50~~ 75 år fra dato tomt nr. 1 b til Ramfjordgaten
med et areal av 612,36 m². Tromsø Samvirkelag

Betingelsene er :

1. a. Grunnavgiften utgjør for et areal av 612,36 m² inntil 417, à kr. 0,12 = kr. 50,04
For overskytende areal 195,36 m² utgjør avgiften kr. 0,10 pr. m² = kr. 19,54
sum kr. 69,58 som avrunnes oppover til kr. 70,- årlig og skal erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel hvert års 1. mai og 1. oktober.
Første gang den 1. mai 1947, gjeldende fra 7. oktober 1946.
b. Kommunen har rett til første gang i 1940 og siden hvert 10. år å regulere grunnavgiftens størrelse
2. For grunnavgiften og andre ytelser, som vedkommer grunnen, har kommunen 1. prioritets panterett i de hus, som er eller måtte bli oppført på tomten.
3. Festeren betaler skatter og andre avgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, herunder også eiendomsskatt eller en til dennes størrelse svarende særavgift.
4. Opptar festeren lån mot pant i de på tomten oppførte bygninger i Hypotekbanken eller annen offentlig låneinnretning, viker kommunen prioritet for festeavgiften til fordel for sådant lån, dog ikke utover 70 % av bygningens gjeldende skattetakst.
5. Oppførelse av godkjent bygning — jfr. pkt. 6 må være påbegynt innen 1 — ett — år og være fullført innen 2 — to år fra nærværende festekontrakts dato å regne.
6. Før tomtens bebyggelse må tegningene til bebyggelsen være godkjent av de institusjoner, hvem sådan myndighet er eller blir tillagt. Det samme gjelder mulige forandringer eller tilbygg.
7. På tomten må ikke uten formannskapets samtykke oppføres frittstående uthus eller anlegges fabrikk eller annen industriell bedrift.
8. Festeren har til enhver tid å holde sine bygninger med forhaver og ubebygget grunn i forsvarlig stand, herunder også å sørge for at deres ytre ikke virker skjemmende. Likeledes plikter festeren til enhver tid å holde tomten ordentlig inngjerdet. Er vedlikeholdet forsømt kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning. Kommunens utlegg i denne anledning forfaller til betaling samtidig med grunnavgiften og inndrives på samme måte.
9. Deling av tomten må ikke skje uten formannskapets samtykke.
10. Ved festetidens utløp er kommunen berettiget til å innløse bygningene etter takst. Finner innløsning ikke sted, er den tidligere fester berettiget til å fornye festet på dagjeldende vilkår.
11. Hvis festeavgiften eller andre ytelser vedkommende grunnen, jfr. punkt 8 i slutten, ikke er betalt innen 3 måneder fra forfall, har kommunen rett til gjennom søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelseslovens § 108 å sette eiendommen til tvangsauksjon, og derved søke fyldestgjøring. Herunder kommer bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 111 ikke til anvendelse.
12. Ved overdragelse av bygningene på tomten går festeretten uforandret over på den nye eier.
13. Omkostningene ved tomtens utmåling og kartlegning samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning bæres av festeren.

Som bortfester :

Tromsø formannskap den 13. mai 19 48

ordføren

Som fester :

Tromsø den 13. mai 19 48

Til vitterlighet:

1.

2.

Vedtatt av Tromsø bystyre 24/5 1932.

Tromsø kommune

[redacted]
Ramfjordgata 1 A
9007 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	24/09828-2	Marcus Fæster +47 94878270	28.11.2024

Svar på henvendelse - orientering om festekontrakt for gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1

Mottakere av dette brev er registert som hjemmelshavere til festerett tinglyst på eiendom gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1.

Tromsø kommune viser til henvendelse vedrørende festekontrakt for eiendom gnr. 200 bnr. 1104, innsendt av Kristoffer Borkenhagen-Frøili. Fra henvendelsen hitsetter vi følgende:

> *«Vi [Sameiet Ramfjordgata 1B] har tidligere fått tilbud på å kjøpe tomt fra dere, kan dere gis oss tilbud på det? Samtidig ser jeg at festekontrak datert 25.05.1948 med festetid på 75år i teorien er utløpt, vi kan ikke se å ha mottatt nytt tilbud/avtale på festekontrakt»* (mitt innskudd).

Tromsø kommune beklager at denne ikke er besvart før nå.

Det er på det rene at festekontrakten datert 25.05.1948 – med virkning fra 7. oktober 1946, med løpetid på 75 år er utløpt. Vi har for ordens skyld vedlagt festekontrakten i dette brevet.

Det vil i det følgende gis en kort redegjørelse av hvilke muligheter man har etter at festekontrakten er utløpt.

Forlengelse av festekontrakt til boligformål – hva skjer når kontrakten utløper

Utgangspunktet etter tomtefesteloven er at festekontrakter inngått før 1976, utløper i tråd med det som er fastsatt i festekontrakten, jf. tomtefesteloven § 7 tredje ledd.

Festekontrakten utløp den 7. oktober 2021.

Det er likevel ikke slik at denne kontrakten ikke fortsatt er gjeldende.

Etter tomtefesteloven § 33 har festere (dere) krav på å få forlenget festeforholdet på samme vilkår som før, men likvel slik at bortfesteren (kommunen) kan kreve oppregulering av festeavgiften i tråd med tomtefesteloven § 15 fjerde ledd.

Forlengelse av festeforholdet på samme vilkår, forutsetter at festeren ikke innløser tomten etter reglene i tomtefesteloven §§ 32-37. Dette følger også av festekontraktens pkt. 10. Imidlertid er hovedregelen at festet forlenges «automatisk» i tråd med tomtefesteloven § 33.

Dersom det foretas en forlengelse av festet, så har bortfesteren i utgangspunktet (Tromsø kommune) rett til å kreve et engagsløft av festeavgiften. Festeavgiften kan oppregulerues i henhold til tomtesteloven § 15 fjerd ledd,

som slår fast at det kan maskimalt kreves kr 9 000 pr. dekar tomt justert for endringer i pengeverdien fra 1. januar 2001. Likevel er det slik at dersom ikke oppjusteringskravet sendes innen tre år etter kontrakten utløp så mister bortfesteren retten til å kreve engangsløftet, jf. § 15 fjerde ledd sjette punktum.

Neste mulige regulering av festeavgiften etter § 15 fjerde ledd vil være om 30 år fra avtalen utløp eller oppregulering fant sted. I deres tilfelle vil dette tilsi i 2051, jf. femte ledd.

Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd påvirker ikke bortfesterens rett til å kreve alminnelig regulering i tråd med festekontrakten, altså som utgangspunkt hvert tiende år.

Det er på det rene at kommunen ikke har overholdt tre-års-fristen etter § 15 fjrede ledd sjette punktum, og dermed er neste mulighet for et slik løft i 2051. Imildertid beholder kommunen retten til en alminnelig festeavgiftsjustering hvert tiende år, jf. festekontraktens punkt 1 bokstav b.

Med andre ord så løper festekontrakten for gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1, videre på samme vilkår, siden den hverken er sagt opp eller innløst, jf. § 33. Som følge av dette vil festekontrakten vare på «evig» tid inntil den sies opp av festeren eller festeren innløser tomten.

Tilbud om kjøp

Videre i henvendelsen henvises det til tidligere gitte tilbud om kjøp av tomten.

Siden festekontrakten er utløpt, og dermed forlenget etter tomtefesteloven § 33, så vil ikke Tromsø kommune ha anledning til å fremsette andre tilbud om kjøp av tomten enn det som følger av tomtefesteloven, herunder innløsning.

Vi har for ordens skyld vedlagt et eget dokument med orientering om innløsningsreglene.

Oppsummering

For ordens skyld vil oppsummeringen av vårt brev gjøres i stikkord:

1. Festekontrakten anses forlenget inntil den blir sagt opp eller innløst av festerne, jf. tomtefesteloven § 33, jf. § 7 første ledd.
2. Festeavgiften kan ikke gis et engagsløft etter § 15 fjerde ledd, da tre-års-fristen er ute.
3. Neste engangsløft etter § 15 fjerde ledd er om 30. år etter kontrakten utløp, altså 2051.
4. Bortfesteren har fortsatt anledning til å regulere festeavgiften hvert tiende år, jf. festekontraktens pkt. 1 bokstav b.
5. Bortfesteren kan ikke gi et annet tilbud om kjøp enn hva som følger av innløsningsreglene etter tomtefesteloven §§ 32-37.
6. Orienteringsskriv om innløsning er vedlagt dette brev som eget dokument.

Med vennlig hilsen

Benedikte Rørvik Nilsen
Seksjonsleder
Seksjon for eiendom

Marcus Fæster
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere: [redacted]



Vedlegg: **1. Informasjon om innløsing – festekontrakt for gnr. 200 bnr. 1104**

2. Festekontrakt for gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1, datert 13. mai 1948

Vilkår for innløsning av boligfestetomt – generell informasjon

Etter lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (Tomtefesteloven) § 32 har en fester rett til å kreve en boligfestetomt innløst på nærmere vilkår. Festeren kan ikke fremsette innløsningskrav *før* festeforholdet har løpt i 30 år eller kortere dersom noe annet er bestemt i festekontrakten. I tillegg kan slikt krav fremsettes når festetiden er ute. Etter at det er gått 30 år, så kan festeren fremsette kravet hvert andre år, jf. § 32 første ledd annet punktum.

Dersom festeren ønsker å innløse tomten, så må innløsningskravet sendes skriftlig senest ett år før innløsningstidspunktet, jf. § 36 første ledd første punktum. Med dette menes at dersom det har gått 30 år, så må innløsningskravet fremsettes i løpet av det første året etter de 30. årene. Tilsvarende gjelder for forlengelse etter § 33. Dersom kravet likevel fremsettes for senere enn ett år før innløsningstidspunktet, så kan man søke oppfriskning av kravet til Statsforvalteren, jf. § 36, jf. forskrift 8. juni 2001 nr. 570 § 7.

Retten til innløsning gjelder kun dersom bortfester ikke har fremmet oppsigelse av festekontrakten senest to år før festekontraktens utløp, jf. § 36 siste led første punktum. Dersom avtalen er utløpt, uten at oppsigelse eller innløsningskrav er sendt, så løper festet videre på samme vilkår, og hvor feste kun kan sies opp av festeren, jf. § 33, jf. § 7 første ledd. Festeren har også i dette tilfellet rett til å innløse festetomten.

Ifølge § 37 skal innløsningssummen enten settes til 25 ganger den årlige festeavgiften eller § 40 av tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fradrag av den verdiøkning festeren har tilført tomten, jf. første ledd første og tredje punktum. Det er festeavgiften på innløsningstidspunktet som skal legges til grunn, så fremt ikke man er inne i de ti siste årene før avtalen kunne vært forlenget etter § 33.

Retten til å kreve 40 % av tomteverdien gjelder kun dersom ikke noe annet er avtalt og det gjelder ikke en festekontrakt som er uavgrenset i tid og uoppsigelig av bortfester. Dette gjelder likevel ikke tidsavgrensede festekontrakter som er forlenget etter § 33, og dermed gjort om til en uoppsigelig festekontrakt, jf. Høyesteretts dom i Rt. 2007 s. 1308, premiss 48.

Tomteverdien etter 40 %-regelen skal likevel ikke settes høyere enn det tomten kan selges for med det bygg som er på tomten, jf. første ledd siste punktum. Med dette menes at dersom tomten har større utbyggingspotensial enn det tomten er utnyttet for, så kan man likevel ikke legge til grunn en høyere verdi enn den utnyttelsen som er på innløsningstidspunktet.

Med andre ord kan innløsningssummen fastsettes etter to regler:

- 25 ganger festeavgiften på innløsningstidspunktet (multiplikatorregelen)
- 40 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet (tomteverdiregelen)

Begrunnelsen for at borfesteren kan velge mellom 25 ganger festeavgift eller 40 % av tomteverdien er for å sikre bortfesteren en andel av tomtens verdiøkning, jf. bl.a. Høyesteretts dom i HR-2016-304-S, premiss 90.

Dersom partene ikke blir enige om hvilke innløsningsvilkår som skal legges til grunn, herunder uenighet om hvordan tomteverdien skal fastsettes, så kan saken bringes inn for skjønnsbehandling i tingretten, jf. § 37 annet ledd, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven).

Paragraf 38 regulerer gjennomføringen av innløsning. Festeren kan her kreve at bortfesteren bistår i å få gjennomført innløsningen, herunder fradeling (dersom det trengs) og utferdigelse av skjøte, jf. første ledd. Videre er det festeren som skal bære alle kostnader for gjennomføring av innløsning, så fremt ikke annet er avtalt, jf. annet ledd.

Innløsning av gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1

Som den generelle beskrivelsen ovenfor viser, så er det vanskelig for Tromsø kommune å gi en nøyaktig tilbakemelding på hva det vil koste å innløse festetomten gnr. 200 bnr. 1104, Ramfjordgata 1. Som det følger av tomtefesteloven § 37 kan kommunen – ved innløsning – kreve 25 ganger festeavgift eller benytte oss av 40 prosentregelen. For sistnevnte vil det måtte innhentes en takst for å få vurdert hva tomteverdien er med de begrensninger som følger av § 37.

Ved innløsning etter en forlengelse er det den nye festeavgiften som skal legges til grunn for beregningen slik det følger av § 15 første ledd første punktum, altså endringen i pengeverdien siden sist regulering. Tromsø kommune ser at siste regulering fant sted i 1988, hvor festeavgiften ble regulert opp fra kr 62 til kr 1 000 per år. Dersom innløsning kreves, så vil følgende festeavgift legges til grunn for beregningen:

> *Endringen i pengeverdien mellom 1988 og oktober 2024 er 144,5 % i henhold til SSBs kalkulator for prisendring. Festeavgiften endres da fra kr 1 000 til kr 2 445,45.*

Dersom kommunen, ved en eventuell innløsning, legger til grunn multplikatorregelen, så ville summen dere måtte betale for å innløse eiendommen være **kr 61 136,25 (kr 2 445,45 x 25).**

Imidlertid står kommunen fritt til å velge den beregningsmåte som gir kommunen som bortfester best avkastning på innløsningen, jf. § 37 første ledd.

Oppsummering

For ordens skyld gir vi en oppsummering i stikkordsform på hvilke vilkår som gjelder ved innløsning av festetomt.

1. Innløsningskravet må fremsettes 1 år før innløsningstidspunktet.
    a. Innløsningstidspunktet er 07.10.2025, kravet må sendes innen 07.10.2026.
        i. Deretter vil neste innløsningstidspunkt være 07.10.2029, ergo kravet må sendes innen 07.10.2028.
2. Innløsningssummen vil enten være 25 ganger festeavgift eller 40 % av tomteverdi
    a. 25 ganger festeavgift vil være kr 61 136,25
    b. 40 % av tomteverdi er uvisst, da det må innhentes takst.
3. Ved uenighet om vilkår, kan saken bringes inn for domstolene etter skjønnsprosesslovens regler.
    a. Merk at dette er unntaket og ikke utgangspunktet.
4. Ved enighet om innløsningsvilkår, plikter bortfesteren å bidra til at innløsning kan skje.
    a. Kommunen utferdiger skjøte, signerer nødvendige papirer
    b. Dere betaler innløsningssum og alle andre nødvendige omkostninger og gebyrer (tinglysningsgebyr og lignende).
5. Festeren har rett til å trekke innløsningskravet i en viss tid etter enighet om vilkårene foreligger.
    a. Dersom saken behandles ved skjønn eller rettsavgjørelse, er fristen fire uker etter dom foreligger. Festeren betaler likevel bortfesters omkostninger.

Med hilsen

Marcus Fæster

Juridisk rådgiver

Seksjon for eiendom

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.1.2025

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 1104 / 0 / 6

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0509	J. Olsens gt.-Kveldrov.-Mellomvn-Bjerkakervn-Tr. sundet	Eldre reguleringsplan	27.10.1976		Boliger
0509	J. Olsens gt.-Kveldrov.-Mellomvn-Bjerkakervn-Tr. sundet	Eldre reguleringsplan	27.10.1976		Annet trafikkområde

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 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	Rød sone T-1442	H210_49	0142
8	Gul sone T-1442	H220_18	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.1.2025

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

REGULERINGSPLAN FOR JENS OLSENS GT.-KVELDROVEIEN-MELLOMVEIEN-BJERKAKERVEIEN-TROMSØYSUNDET, PLAN 509

Stadfestet 27.10.76

§ 1

Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til

I Boligbebyggelse
II Offentlig formål
III Forretningsbebyggelse
IV Arbeidsplassområder, industri
V Trafikkområder
VI Friområder
VII Spesialområde
VIII Fellesareal

§ 2

I Områder for boligbebyggelse.

a) Områder regulert til boligformål skal maksimalt ha den utnyttelsesgrad som er påført planen. Etasjeantall skal ikke overstige 2 etasjer hvor ikke annet er vist.

Takform skal samstemmes innen naturlige avgrensete områder; gateløp og husgrupper. Beboelsesrom kan innredes i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

b) Gjerder og innhegninger skal spesielt godkjennes av bygningsrådet.

c) Det skal avsettes 1 bilplass pr. leilighet, 0.50 bilplass pr. hybel og 0.25 bilplass som gjesteparkering innen eiendommens grenser eller på felles areal for flere eiendommer.

Ved byggesøknad om eneboliger og parkeringsanlegg for flere biler skal garasjeplasseringen godkjennes spesielt av bygningsrådet. Bestemmelsen gjelder også carport.

d) I boligfeltene nedenfor :Strandvegen fra og med Strandvegen nr. 52 til og med Strandvegen nr. 94 er det tillatt å etablere mindre industri og håndverksvirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil virke generende for boligene.

Boligbygging gis utnyttelsesgrad 0,20 til 0.30.

Industri/håndverk gis utnyttelsesgrad 0,30 til 0.40.

Byggegrense for boliger er 20 meter, til senterlinje Strandveien.
Byggegrense for industri/håndverk er 15 meter til senterlinje Strandveien.

§ 3

II Områder for offentlig formål.

a) Bebyggelsens art, utforming og volùm, samt parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan m. høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det som skal godkjennes av byplanrådet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 4

III Områder for forretningsbebyggelse.

a) Forretningsbebyggelsen skal plasseres innenfor de området som er avmerket på planen. I områder regulert til boligformål kan det tillates etablert kiosk/dagligvareforretning i tilknytning til boligtomt/bolig. Lokalisering m.h.t. avstander innen kundeområdet vurderes av byplanrådet.

b) Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 2. etasje til boligformål i den grad dette er hensiktmessig eller nødvendig for virksomheten.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) Hver bedrift skal på egen grunn eller på felles areal for flere eiendommer ha plass for parkering for 1 bil pr. 100 m2 golvflate, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5

IV Arbeidsplassområder, industri.

a) Innenfor industriområdene kan areal oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller mer enn 9 meter.

d) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige den som er påført arealet i planen. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring, uten spesiell skjerming. Lagerplassen tas med i beregning av U-grad.

e) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

f) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Områder mellom vei og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

g) Et areal på øversiden av meieriet er avsatt som utvidelsesmulighet for dette.

h) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 golvflate industri og pr. 200 m2 gulvflate for lager.

§ 6

V Trafikkområder.

a) Trafikkområder er vist på planen med grå fargeskala og angir kjørearealer, gangveger og bankett/grøft.

b) Kjøregatene er differensiert i sekundærveg, mateveg, boligveg samt atkomstveger til et begrenset antall boliger. Sekundærveg og mateveger skal så konsekvent som mulig gjøres fasadefrie uten direkte påkjørsel fra boligenhet eller mindre bedrift. Byggegrenser skal være som vist på planen.

c) Innregulerte gangveger skal utformes slik at de lar seg trafikkere for nødtrafikk, sykebil, brannutrykkingskjøretøyer, renovasjon m.m. samt brøyteutstyr.

§ 7

VI Friområder.

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Beplanting og trær i regulerte friområder skal ikke fjernes uten friluftsnemndas samtykke.

Landbruksmessig behandling av skjemmende sår påført terrenget i forbindelse med opparbeidelse og annen anleggsvirksomhet skal umiddelbart utbedres av utbyggeren.

c) Foran nevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold og fornyelse av vegetasjon.

§ 8

VII Spesialområde.

Atkomst til spesialområde skal på ingen måte hindres med bygninger, andre konstruksjoner eller beplantning.

§ 9

VIII Fellesareal.

Fellesarsal for flere eiendommer skal opparbeides og vedlikeholdes av eiendommene som har bruksrett. Bruksformål er angitt med farge på plansn, trafikkformål/friområde.

§ 10

IX Andre bestemmelser.

For naturlig avgrensede deler av reguleringsområdet skal det utarbeides bebyggelsesplaner som skal godkjennes av byplanrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

a) Kjøreveger i henhold til reguleringsplanen og atkomstveger innen kvartal og avgrensete områder samt biloppstillingsplasser.

b) Interne gangveger med tilknytning til hovedgangveger og friområder.

c) Plassering av bebyggelse m. garasjeanlegg. Bebyggelsen skal ha angitt møneretning der dette er aktuelt, høyde på grunnmur og gesims samt etasjetall.

d) Sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, tørkeplasser for klær, søppeldunker, skjerming av uteoppholdsplasser.

Lekeplasser skal søkes innpasset på fellesarealer for flere eiendommer.

e) Bebyggelsesplan for kvartalsbebyggelsen, begrenset mot vest av Bjørnøygt. frem til S. Tobiasensgt.- S. Tobiasensgt. opp til Balsfjordgt., Balsfjordgt. frem til John Gieversgt., John Gieversgt./ Ramfjordgt. frem til Jens Olsensgt. mot nord av Jens Olsensgt., mot øst av Strandveien og mot syd av Melkeveien, skal spesielt gjøre rede for hvorledes kvartalenes indre skal utnyttes til fellesfunksjoner, (leke og uteoppholdsarealer) med atkomst og forbindelse mellom kvartalene. Disse arealer skal søkes regulert til fellesareal for flere eiendommer. Byggegrense for bebyggelse innover i kvartalene skal være som vist på planen.

§ 11

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningslovan og kommunens vedtekter til denne. Etter at reguleringsplanen m. bestemmelser er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplaner og reguleringsbestemmelsene.

Tromsø byplankontor
6.5.75 /JEE

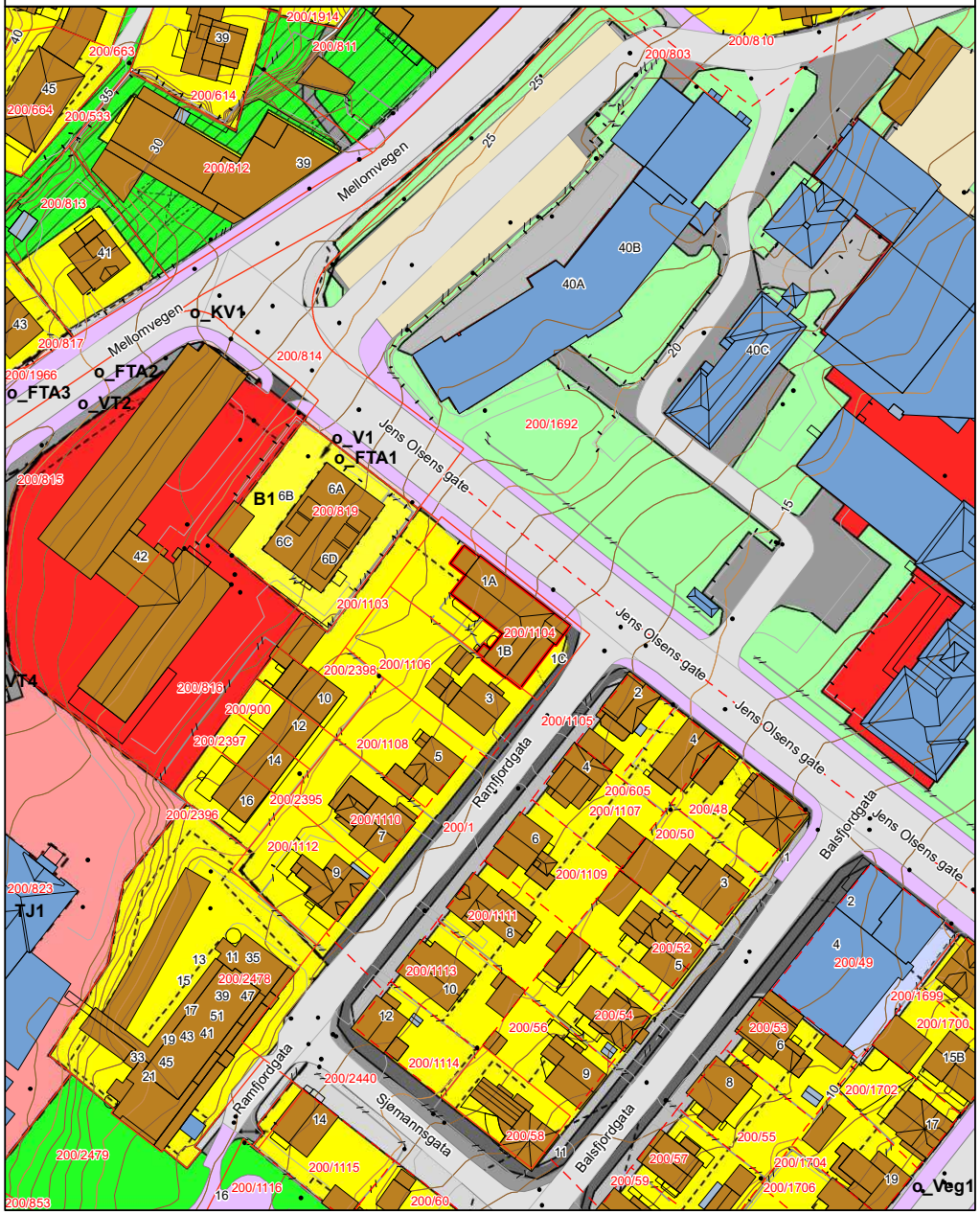
Reguleringsplan

Adresse: Ramfjordgata 1A, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1104/0/6

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0509
Ikrafttredelsesdato: 27.10.1976
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig administrative bygg
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

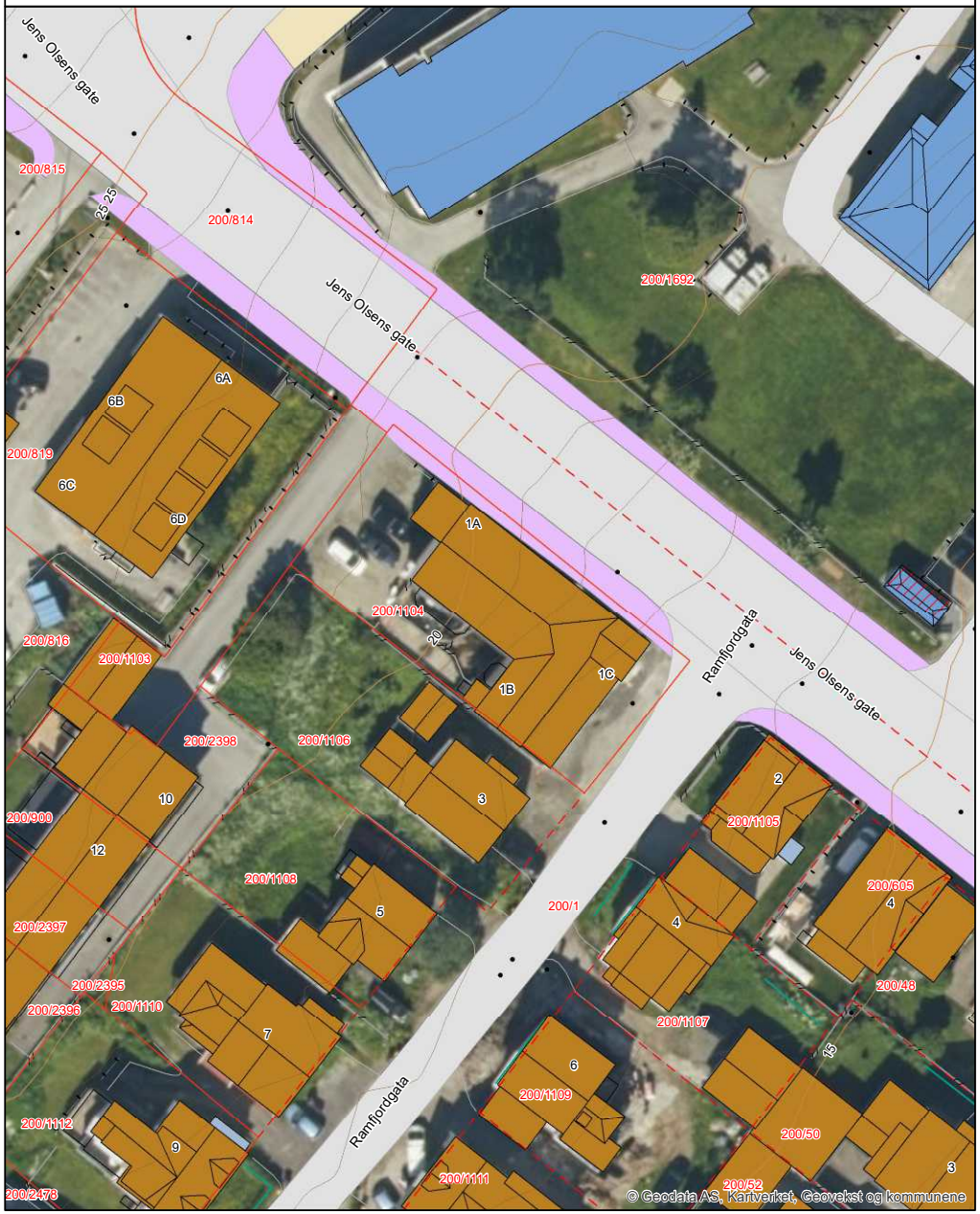
Grunnkart

Adresse: Ramfjordgata 1A, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1104/0/6

Målestokk: 1:500
Areal: 614 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

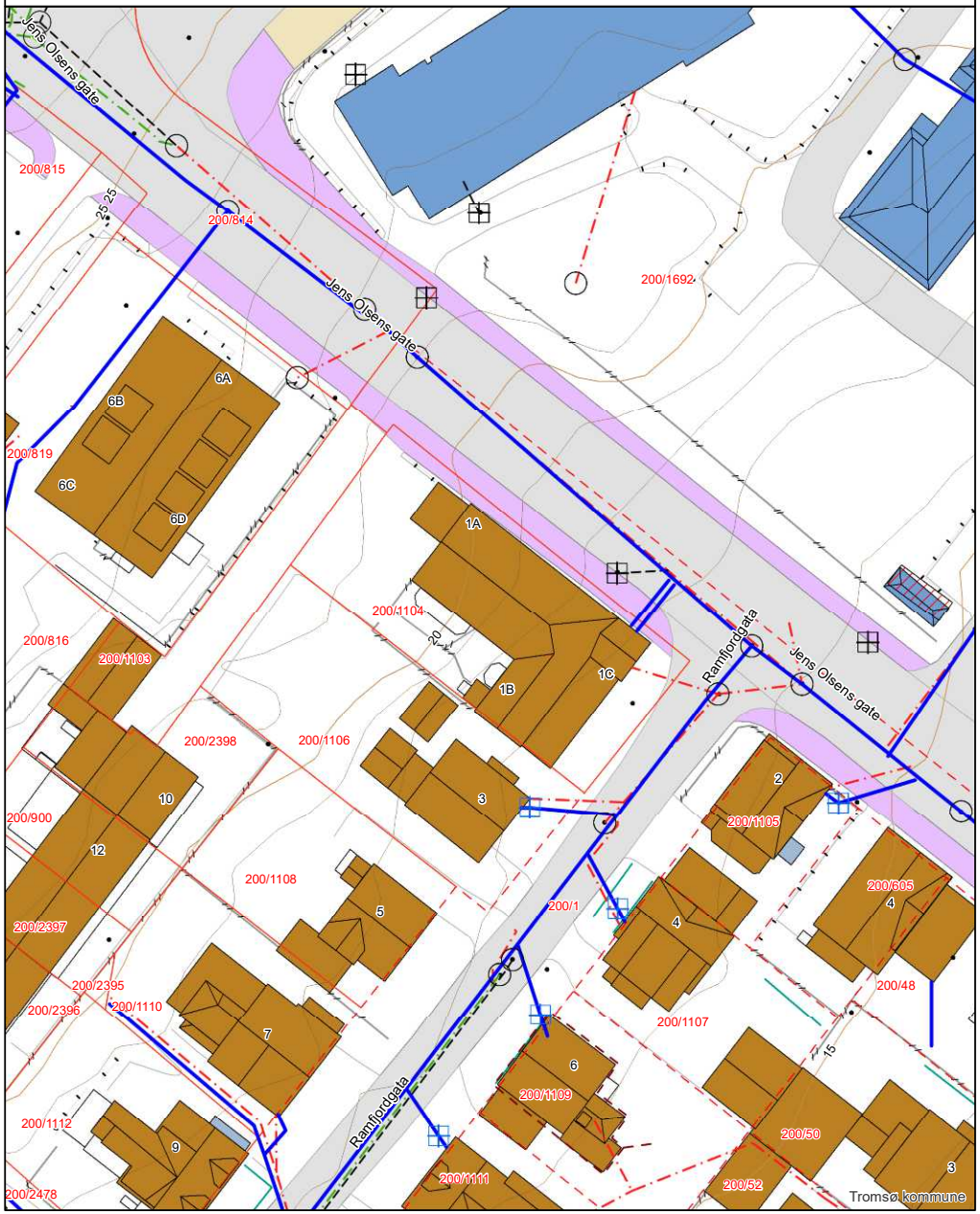
- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Grunnkart

Adresse: Ramfjordgata 1A, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1104/0/6

Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 614 m□ Dato: 2025-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

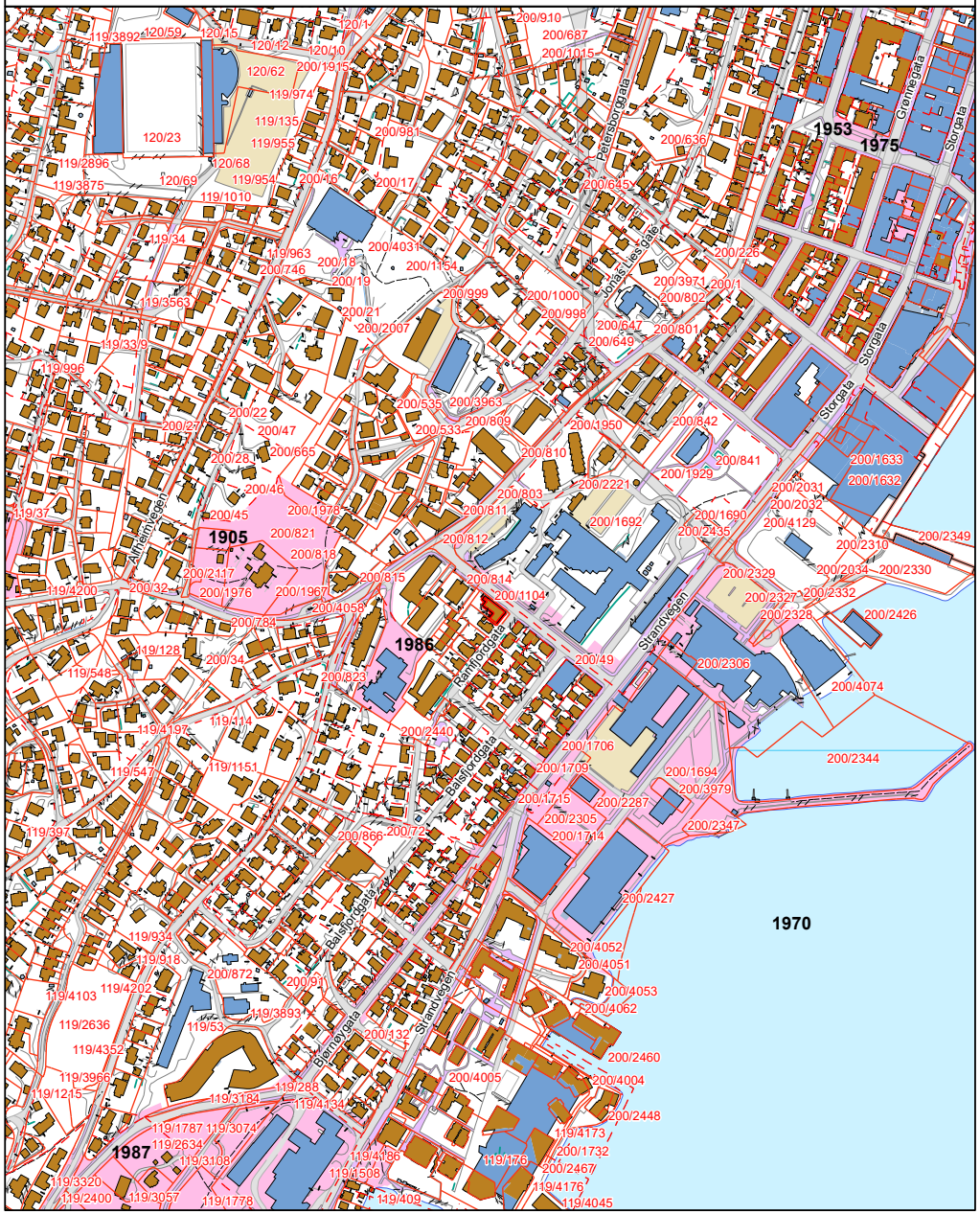
Pågående regulering

Adresse: Ramfjordgata 1A, 9007 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1104/0/6
Planident:1986,1905,1970

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-01-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



RAMFJORDGATA 1A

Nabolaget Sørbyen/Strandkanten - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Laureng Linje 70	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**10 min**

SKOLER

Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 111 elever, 10 klasser	**8 min** 0.6 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	**14 min** 1 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 319 elever, 16 klasser	**22 min** 1.6 km
Fagereng skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	**28 min** 1.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 509 elever, 36 klasser	**18 min** 1.3 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**10 min** 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**14 min** 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**6 min**
Fjellet P-hus, Tromsø	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

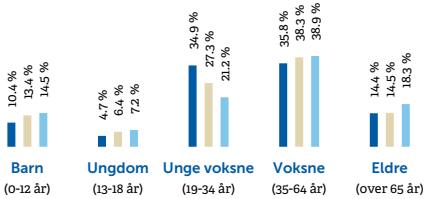
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sørbyen/Strandkanten	1 548	1 053
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haugenstykket (0-5 år) 78 barn	**5 min** 0.4 km
Steinerbarnehagen Tromsø (0-5 år) 21 barn	**7 min** 0.6 km
Strandkanten Fus barnehage (0-5 år) 59 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Balsfjordgata	**1 min**
Coop Prix Strandkanten. Nord	**6 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Tromsø Strandtorget kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

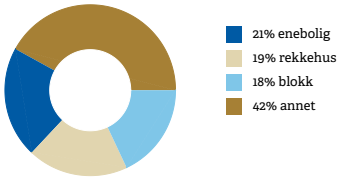
STØYNIVÅET

Lite støynivå 78/100

SPORT

Alfheim stadion Fotball	**12 min** 0.9 km
Fagerlidalen nærmiljøanlegg, ball... Ballspill	**13 min** 0.9 km
Feel 24 Strandgata	**8 min**
Kom i Form Tromsø	**11 min**

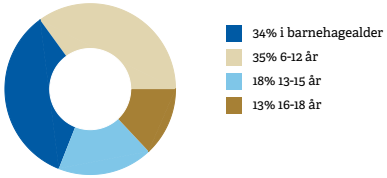
BOLIGMASSE



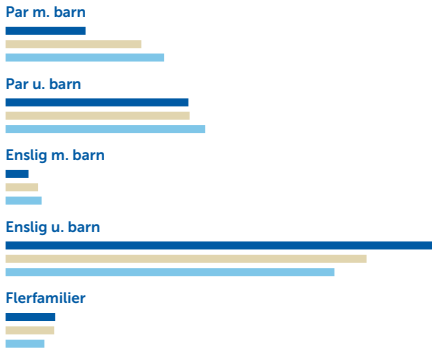
VARER/TJENESTER

Nerstranda Senter	**9 min**
Vitusapotek Nerstranda	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



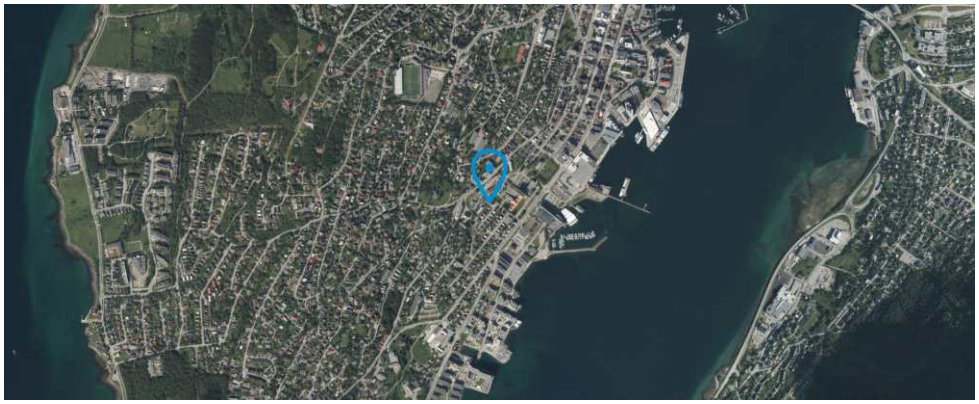
FAMILIESAMMENSETNING

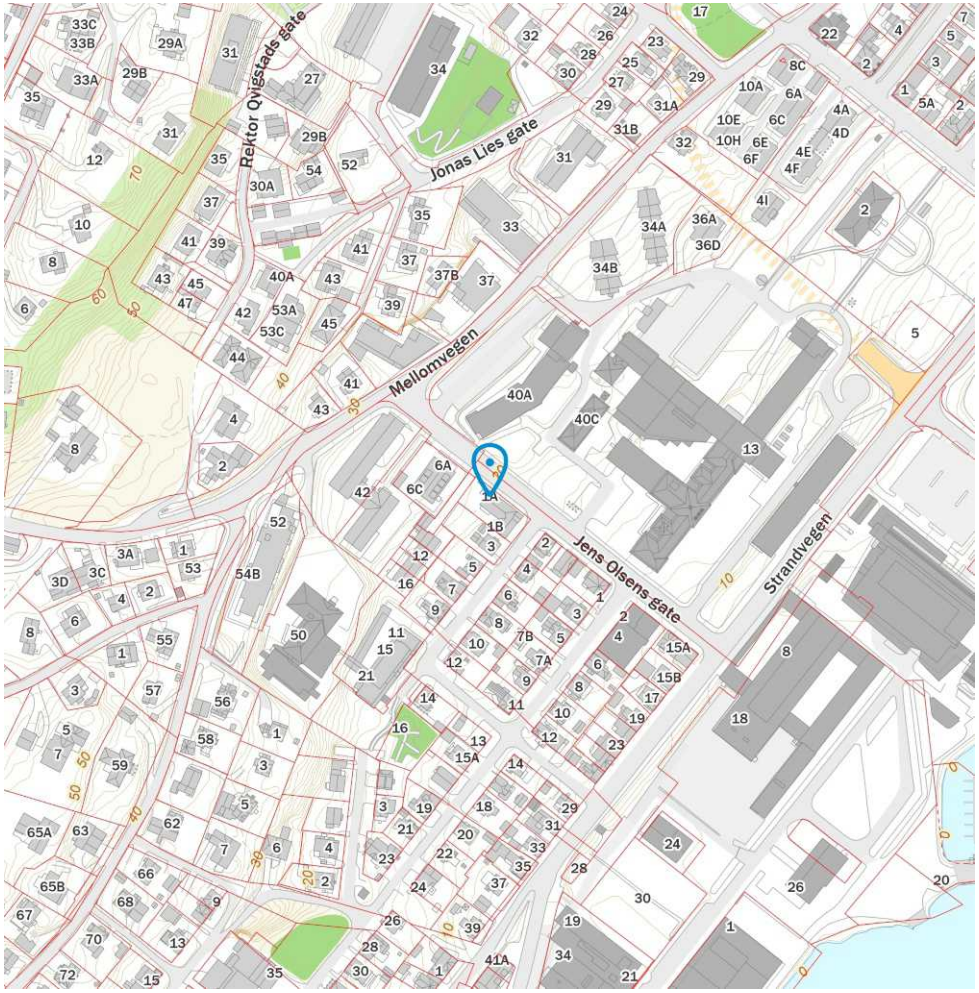


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**22%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Tromsø Strandtorget kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Tromsø Strandtorget kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

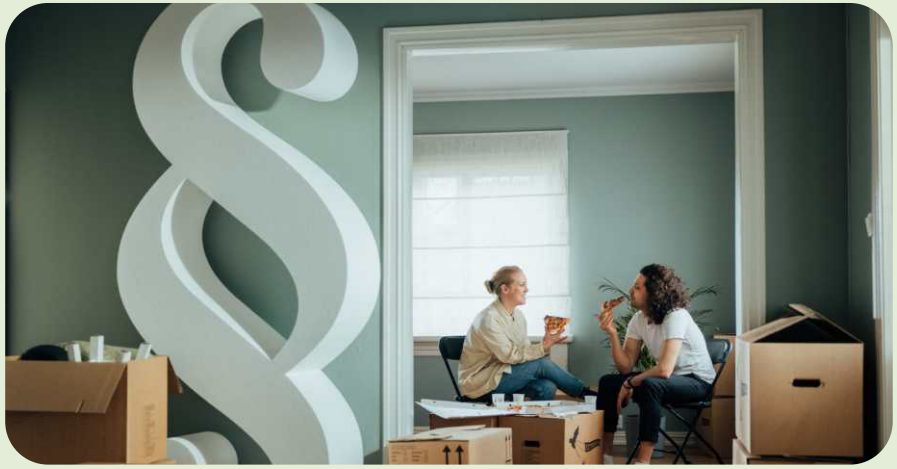
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

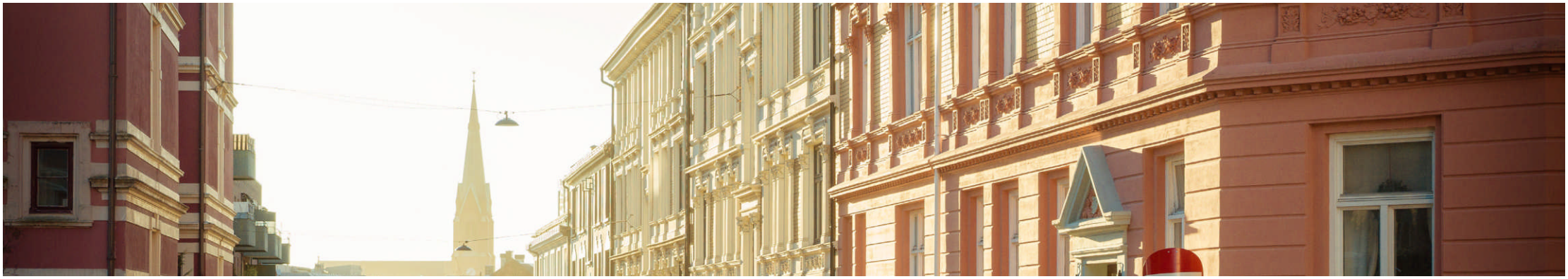
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250015 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Ramfjordgata 1 A, 9007 Tromsø.
Gnr. 200, Bnr. 1104, Snr. 6, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 9 400,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 18250015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2025

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no