

Velkommen til

Muségata 5B
9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Muségata 5B
9008 Tromsø

Praktisk selveierleilighet | Åpen stue- og kjøkkenløsning | Flislagt bad med varmekabler | Kort vei til Nerstranda

Velkommen til Muségata 5B! Sentral og lettstelt eierleilighet med en åpen, sosial planløsning midt i Tromsø sentrum.

Her bor du med byens pulserende liv rett utenfor inngangsdøren, i umiddelbar nærhet til kaféer, shopping og kulturtilbud, med kjøpesenteret Nerstranda kun en fire minutters spasertur unna. For trening og friluftsliv ligger treningssenteret Feel24 like nede i Strandgata, mens Alfheim stadion og turmulighetene rundt Prestvannet er innen enkel rekkevidde. Kollektivforbindelsene er ypperlige med bussholdeplass for linje 70 og 71 i Muségata knappe ett minutts gange fra leiligheten. Boligen har en gjennomtenkt utforming der oppholdsrommet samler stue og kjøkken i et åpent og lyst fellesareal med god plass til både sofakrok og spisebord.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000
Omkostninger	kr	85 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840
BRA/BRA-i		53 m² / 53 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2010
Tomt		347 m² eiet tomt
Energimerke		D

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!



Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Muségata 5B, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Ideell andel 1/1 i Gnr. 200, Bnr. 840, Snr. 3, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 487 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 84 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 85 840,- 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 11 063,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
Ikke aktivt sameie. De deler på forsikring og brøyting.
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

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

Areal
BRA - i: 53 m²
BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
Kjeller: 53 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
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

Parkering
Seksjonen bruker 1 tilhørende parkeringsplasse på sameiets fellesareal. Det foreligger ingen tinglyst rett til parkeringsplass. Ingen gjeste parkering eller el bil lader.

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 840, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 347 m². Iht. matrikkelrapport datert 31.08.2026 av Tromsø kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Tomten ligger i hellende terreng, og det er asfaltert inntil grunnmuren.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke undersøkt. Vurderingen bygger på det som er synlig. Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong, og bygget er fundamentert på støpt plate.

Terrengforhold:
Boligen ligger i hellende terreng. Det er asfaltert inntil grunnmuren.

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

Byggeår
Byggeår bolig 2010. Opplysninger i følge kommunen. Byggningen er opprinnelig bygd i ca 1910

Innhold
Leiligheten ligger i kjelleretasjen og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 53 m²: Bad, stue/kjøkken, soverom, bod.

Sjakter, rørføringer, pipeløp og lignende er tatt med i arealoppstillingen, selv om de også grenser til fellesarealer.

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 byggetegninger datert 03.09.2008. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder to vinduer som ikke er inntegnet på fasaden, samt avvikende rominndeling hvor bod er innredet som soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Leiligheten fra 2010 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår. Byggningen er fra ca 1910

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med hvit, slett innredning og laminat benkeplate. Veggen over benken er utført med kitchenboard, og det er nedfelt oppvaskkum av stål. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilasjon via kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ut. Gulvsonen foran innredningen er flislagt.

Bad:
Badet ble etablert i perioden ca. 2010-2016 og er utført med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, speil med lys over, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Tettesjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv samt sluk av plast. Mekanisk avtrekk styres fra ventilator på kjøkken.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte, glatte flater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Himling: Malte, glatte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Gulvet er av betong med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vannledninger:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Boligen har to rørskap plassert på henholdsvis stue og bad, med stoppekran i rørskapet på stuen.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra ventilator på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank med produksjonsår 2015.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet har automatsikringer fordelt over 13 kurser og 50A hovedsikring.

Branntekniske forhold:
Leiligheten mangler røykvarslere og har håndslukker.

Lagring:
Bod i kjeller.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det ble observert flere ventiler som mangler utvendig sikring mot skadedyr/gnagere.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det foreligger ikke sikre opplysninger om våtrommets alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet. Våtrommet antas å være etablert i perioden 2010-2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tettesjiktets oppbygning, utførelse eller tidspunkt for etablering. Tettesjiktet er i hovedsak skjult bak fliser og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring. Det er dermed knyttet usikkerhet til tettesjiktets tilstand og gjenværende brukstid.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Innvendige vannledninger: Det er registrert betydelig irr- og korrosjonsdannelse på fordelerrør, stoppekran og tilhørende rørkoblinger i rørskapet på stuen. Rørskapet er plassert i en innforet yttervegg mot mur-/betongkonstruksjon. Det er ikke registrert lekkasjeavledning fra rørskapet til synlig sted eller sluk. Årsaken til irr- og korrosjonsdannelsen er ikke avklart. Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning, herunder kondens eller lekkasje fra rørforbindelser.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert stedvise riss og sprekkdannelser i utvendig puss på grunnmuren, samt lokale partier med avskalling og misfarging. Rissene fremstår i hovedsak som overfladiske sprekker i pusslaget. Grunnmuren er opplyst å ha betydelig tykkelse, stedvis over 80 cm. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte sprekkdannelser også strekker seg inn i den bakenforliggende murkonstruksjonen. Årsaken til sprekkdannelsene er ikke nærmere undersøkt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner ble ikke utført, da samtlige tilstøtende vegger er oppført i betong. Det ble i stedet utført fuktsøk med overflateindikator på våtrommets vegger. Ved søk i nedre del av veggene ble det registrert forhøyede måleutslag. Fuktsøk med overflateindikator er en indikativ undersøkelse og gir ikke eksakte verdier for fuktinnholdet i konstruksjonen. Måleutslagene kan påvirkes av blant annet armering, elektriske varmekabler og andre materialer eller installasjoner i konstruksjonen. Det kan derfor ikke fastslås om de forhøyede utslagene skyldes fukt eller andre forhold. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Oljetank: Det er registrert et utvendig rør som kommer opp fra grunnen langs bygningens yttervegg. Rørets utforming kan indikere at dette er et lufterør til en tidligere eller eksisterende nedgravd oljetank. Det er ikke avklart om det finnes en oljetank på eiendommen, eller om en eventuell tidligere tank er forskriftsmessig sanert eller fjernet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er registrert en løs stikkontakt montert inne i kjøkkenskap. Stikkontakten sitter ikke tilstrekkelig fast til underlaget.
- Branntekniske forhold: Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Vist sprekk i fuge ifølge takstmann. Utbedret med overflatebehandling i 2026 (ufaglært).

Pkt. 2: Ufaglært overflatebehandling på bad fullført i 2026. Tettesjikt, membran eller sluk er ikke fornyet eller oppgradert så langt selger kjenner til.

Pkt. 9: Takstmannen opplyste om funn av et par døde skjeggkre på gulvet. Dette har ikke vært registrert tidligere.

Pkt. 10: Tett kloakk for ca. ett år siden kom opp i sluk da leiligheten ikke var i bruk. Utbedret som forsikringsjobb i 2026 av rørleggerfirma (VVS 24), som rengjorde rør og ordnet etter oversvømmelsen.

Pkt. 11: Arbeid på vann og avløp utført av Tromsø Betong Team AS i 2016.

Pkt. 16: Varmekabel nærmest inngangsdør på soverom er skjøtet. Utbedret av JM Hansen i 2016.

Pkt. 20: Kjelleren er bygget senere enn opprinnelig bygning. Tiltaket ble godkjent av kommunen i 2016.

Det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandlinger av skadedyrfirmaer, ev. limfeller, rydding og regelmessig og nøye støvsuging.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i betongkonstruksjon med pussede murfasader. Innforede vegger, veggtykkelsen varierer fra 90 cm til 115 cm.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Produksjonsår: 2013.

Dører:
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i søndre del av Tromsø sentrum. Her bor du i et

veletablert bymiljø i skrånende terreng, med umiddelbar nærhet til bykjernens servicetilbud og kulturliv. Nærområdet preges av klassisk trehusbebyggelse og rolige gateløp, samtidig som du har kort gangavstand til sjøen, bryggene og sentrumsgatene. Beliggenheten kombinerer det urbane bylivet med enkel adkomst til både rekreasjonsområder og praktiske hverdagsfunksjoner.

I hverdagen har du gangavstand til et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. De daglige innkjøpene gjøres enkelt hos Eurospar i Storgata eller Kiwi i Balsfjordgata, begge kun en kort spasertur unna. Nerstranda kjøpesenter ligger like i nærheten og byr på et variert utvalg av butikker, apotek og ladepunkter for elbil. Sentrumskjernen har et levende kaféliv og mange spisesteder langs Storgata og havnefronten. Kulturinteresserte vil også sette pris på den korte gåturen til institusjoner som KulturHuset, Verdensteatret Cinematek og Perspektivet Museum. For fysisk aktivitet ligger treningssentrene Feel24 og Kom i Form, samt Gyllenborghallen og Alfheim stadion, alle innenfor gangavstand.

For friluftsliv og turer har Tromsøya flotte turmuligheter til alle årstider. En kort sykkeltur eller spasertur sørover tar deg til Folkeparken og populære Telegrafbukta med badestrand, grøntområder og kyststier. Videre har du enkel tilgang til den sammenhengende lysløypa over Tromsøya, som gir fine joggeruter om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren, samt det etablerte turområdet rundt Prestvannet. Kollektivtilbudet i området er godt utbygd, med bussholdeplass i Muségata kun et minutt til fots fra boligen med linje 70 og 71. Skal du reise lenger, er kjøretiden til Tromsø lufthavn Langnes rundt ti minutter med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 16.06.2016 for ny boenhet, tilbygg og sportsboder. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det fremgår av ferdigattesten at bygningen eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

For eiendommen foreligger det godkjent byggeanmeldelse («Godtatt») fra Tromsø bygningsråd datert 03.05.1968 for tilbygg (vindfang). Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger også godkjent byggeanmeldelse («Godtaes») fra Tromsø bygningsråd datert 17.03.1948 for tilbygging til rørleggerverksted. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler på bad.

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.

Det foreligger indikasjoner på en nedgravd oljetank på eiendommen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller

bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

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

Tromsø-området er generelt oppgitt som et moderat til lavt område for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt B) i henhold til Peder Hansens gt-Grønnegata-Muségata-Prestenggata (plan-ID 1490), vedtatt 31.01.2001. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Tromsø sentrum (plan-ID 0225), ikrafttrådt 11.06.2008. Arealbruken er i planen avsatt til bybebyggelse (Sentrum 1), boligområde og veiareal. Ifølge bestemmelsene gjelder eldre reguleringsplaner fortsatt der det ikke er strid med kommunedelplanen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (plan-ID 0142), ikrafttrådt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (AS_). Ifølge kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2 gjelder Kommunedelplan for Tromsø sentrum (plan 0225) ved motstrid foran kommuneplanen. Videre gjelder reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2006 ved motstrid foran kommuneplanen, mens kommuneplanen ved motstrid gjelder foran eldre planer med mindre annet fremgår.

Eiendommen omfattes av spesialområde for bevaring av bygningsmiljø i henhold til reguleringsplan 1490.

Ifølge reguleringsbestemmelsenes pkt. 6.2 omfatter området bebyggelse som skal vernes på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi. Bygninger avsatt i planen som bevaringsverdig enkeltbygning tillates ikke revet. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Planer om påbygging, ombygging og omfattende utvendige reparasjoner av verneverdige bygninger skal godkjennes av teknisk komité/planutvalget, likeledes utvendig farge og materialbruk, herunder utforming av dører, vinduer og skilt samt taktekking. Ved brann eller annen gjennomgripende skade kan riving godkjennes og nybygg oppføres. Før avgjørelse treffes skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_51 (Hensyn kulturmiljø) i kommuneplanens arealdel 0142. Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljøet gis prioritet. Nye tiltak bør ikke tillates innenfor hensynssonen.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_18 for vegstøy (gul støysone iht. T-1442) i kommuneplanens arealdel 0142. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende. I reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i rød eller gul sone skal det foreligge en støyfaglig utredning. Det skal fastsettes bestemmelser om utforming av støyskjermede utearealer og hvilke støydempende tiltak som må iverksettes før bebyggelsen kan tas i bruk.

Planer i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter):
- Plan-ID 2003 - pågående
- Plan-ID 1979 - pågående
- Plan-ID 1953 - pågående
- Plan-ID 1970 - pågående

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.
kr 750 473,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 001 893,-.

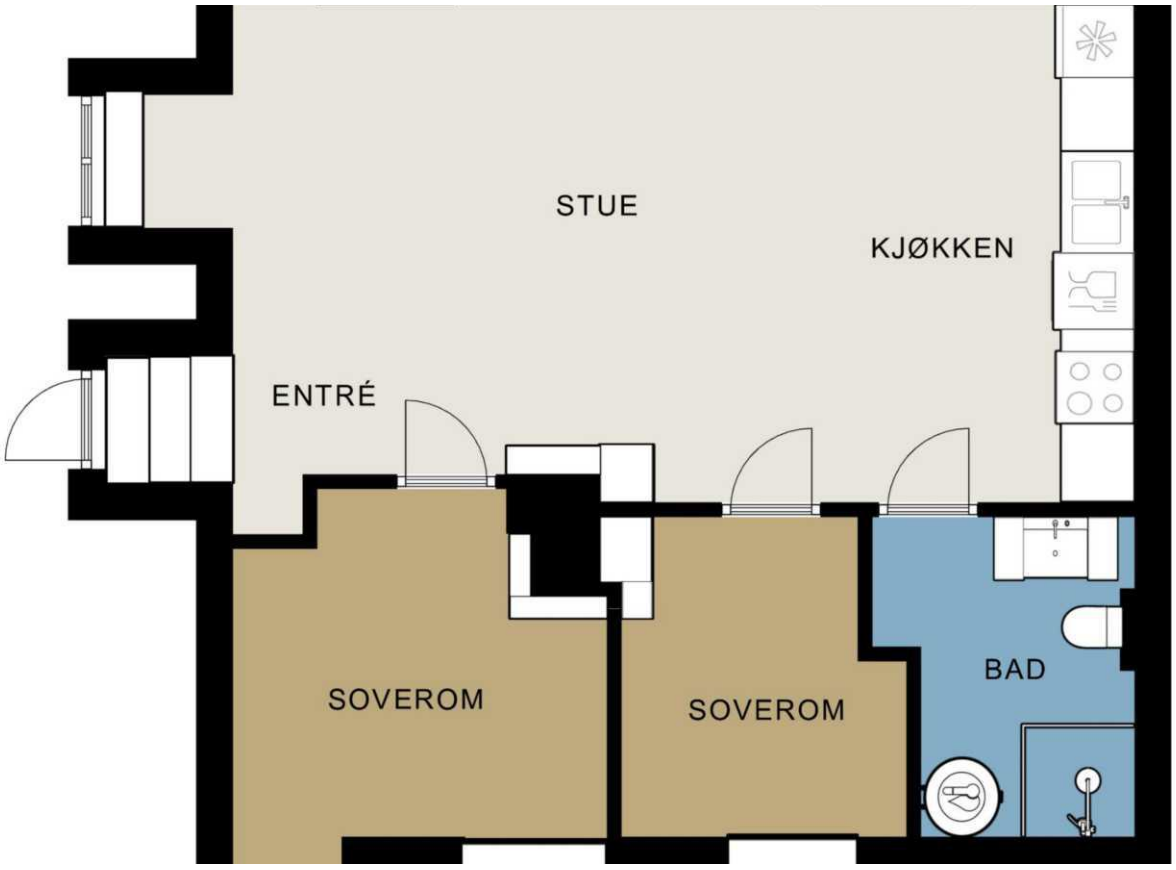
Notater



Sentral leilighet med åpen stue- og kjøkkenløsning og god plass til spisebord.



Boligen har en gjennomført standard med flislagt bad og behagelig gulvvarme.



Plantegning



Entréen er innredet med mørke gulvfliser og en praktisk nisje for yttertøy.



Stuen har laminatgulv og malte, glatte overflater som gir et lyst uttrykk.





Flere vinduer slipper inn naturlig dagslys i oppholdsrommet.

Plantegning



Entréen er innredet med mørke gulvfliser og en praktisk nisje for yttertøy.

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

Notater

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Eier
Martin Fjærvoll og TBT BOLIG AS

Heftelser og servitutter
Reseksjonering
Dagboknr.: 658318
Dato: 17.04.2018
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55 / 204

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17567
Dato: 02.12.2002
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg
Vederlag kr.90.000,-
Rettighetshaver:TROMS KRAFT NETT AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1805
Dato: 04.02.2005

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 9026
Dato: 17.06.2005
Bestemmelse om adkomstrett med rullestolrampe over
eiendommens nordøstlige del
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Even Nilsen i Byggcon Troms AS den 27-10-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper

oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 27.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 19.10.2026
- Energiattest datert 26.10.2026
- Bygningstegninger bolig datert 03.09.2008
- Bygningstegninger sportsboder datert 01.07.2008
- Bygningstegninger tilbygg datert 03.05.1968
- Bygningstegninger verksted-tilbygg datert 18.03.1948
- Ferdigattest datert 16.06.2016
- Matrikkelrapport datert 31.08.2026
- Grunnkart datert 31.08.2026
- Kommuneplankart datert 31.08.2026
- Reguleringsplankart datert 31.08.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 31.01.2001
- Tinglyste erklæringer datert 18.04.2018
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
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
Dag Little
Eiendomsmegler
Telefon: 930 11 511
E-post: dag.little@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

MUSÉGATA 5B

Nabolaget Tromsø sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Muségata Linje 70, 71	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**11 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 102 elever, 10 klasser	**13 min** 0.9 km
Bjerkaker skole (1-7 kl.) 282 elever, 17 klasser	**23 min** 1.8 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**6 min** 2.3 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**17 min** 1.2 km
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**8 min** 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**13 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Polaria/Framsenteret	**4 min**
Alti Nerstranda	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

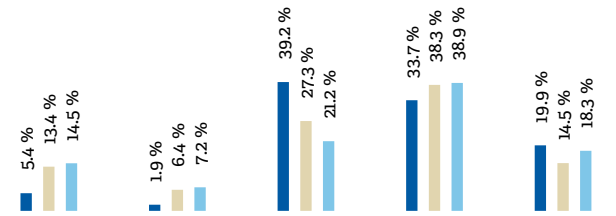
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 50/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tromsø sentrum	1 162	948
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haugenstykket barnehage (0-5 år) 80 barn	**6 min** 0.4 km
Steinerbarnehagen Tromsø (0-5 år) 31 barn	**12 min** 0.9 km
Strandkanten Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Eurospar Storgata	**3 min**
Kiwi Balsfjordgata	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

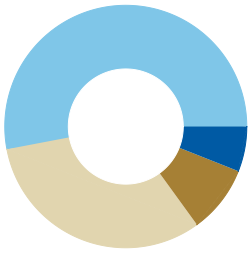
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

SPORT

Alfheim stadion Fotball	**12 min** 0.8 km
Gyllenborghallen Aktivitetshall	**12 min** 1 km
Feel24 Strandgata	**3 min**
Kom i Form Tromsø	**6 min**

BOLIGMASSE



- 6% enebolig
- 32% rekkehus
- 53% blokk
- 9% annet

VARER/TJENESTER

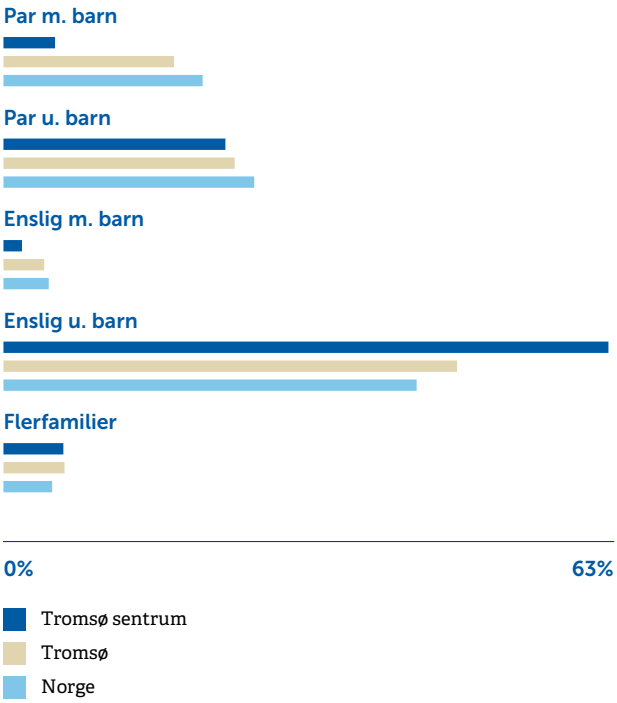
Nerstranda Senter	**4 min**
Vitusapotek Nerstranda	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 41% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

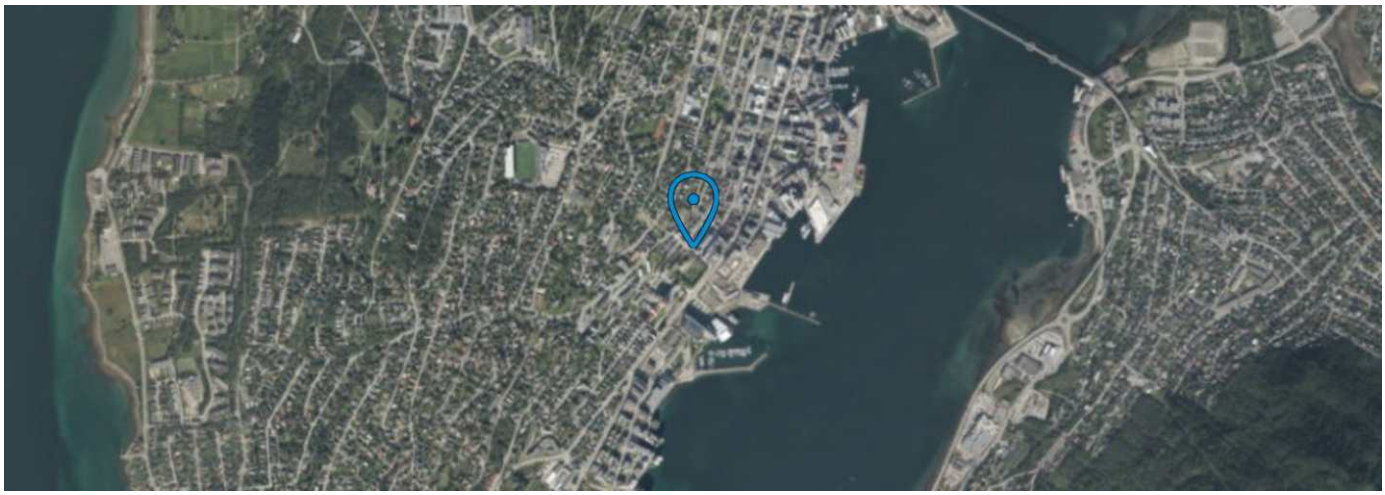
FAMILIESAMMENSETNING

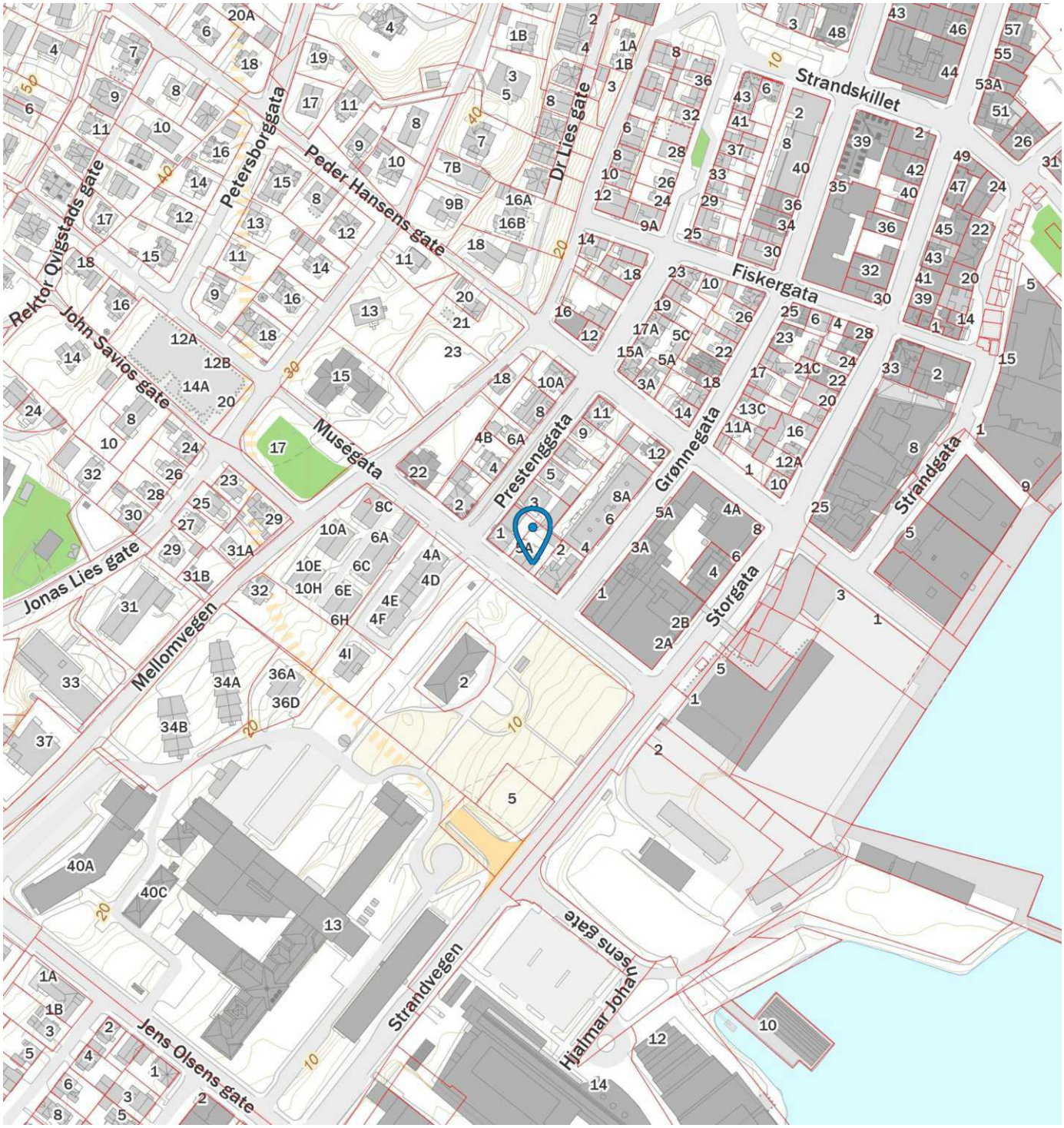


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**18%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Muségata 5B , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 840, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2931 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ2088

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Even Nilsen

BYGGCON

D
ENERGIMERKE

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.

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 18 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

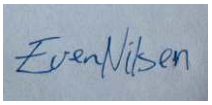
Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig



Even Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
en@byggcon.no
979 48 278

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca. 1910. Leilighet i kjeller ble bygd ca. 2010. Leiligheten er i dag ca. 16 år gammel og hvor bygnings komponenter i hovedsak er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger.

Ellers er det ikke registrert nevneverdige forhold utover beskrivelser under hver enkelt bygningsdel samt generell bruks slitasje på overflater og teknisk utsyr.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i betongkonstruksjon med pussede murfasader.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og flis.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Det foreligger usikkerhet rundt årstall for etablering av våtrom. (2010-2016)
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap, speil med lys over, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Kitchenboard på vegg over benk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Automatsikringer fordelt over 13 kurser. 50A hovedsikring.
leiligheten mangler røykvarslere. Leiligheten har håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Det er grunnmursbeskyttelse.
Grunnmuren er av betong, og bygget er fundamentert på støpt plate.
Boligen ligger i hellende terreng. Det er asfaltert inntil grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggetillatelse datert 29.09.2008 for etablering av selvstendig boenhet i bygningens underetasje, samt ferdigattest datert 16.06.2016.

Det er ikke fremlagt godkjente bygge-/søknadstegninger som dokumenterer boligens godkjente rominndeling. Det foreligger seksjoneringstegninger, men disse kan ikke likestilles med godkjente byggesakstegninger.
Ved sammenligning av seksjoneringstegningene med dagens utførelse er det registrert enkelte avvik.

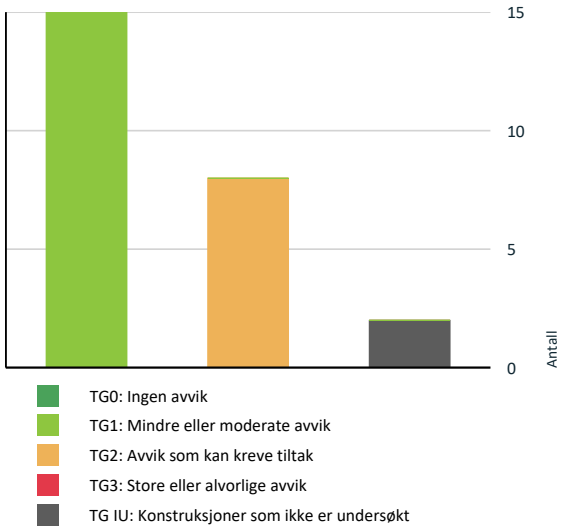
Det har derfor ikke vært mulig å bekrefte fullt ut om dagens utførelse og rominndeling samsvarer med godkjente byggesakstegninger.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert en løs stikkontakt montert inne i kjøkkenskap. Stikkontakten sitter ikke tilstrekkelig fast til underlaget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges av firma. Eierne har ikke bodd i leiligheten, og det er derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

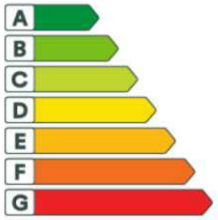
Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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



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

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

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår 1910. Seksjonert i 2010.
Ferdigattest 2016.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betongkonstruksjon med pussede murfasader. Innforede vegger,veggtykkelsen varierer fra 90 cm til 115 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres

• Det er flere steder utført utbedringer av sprekker/riss i pussen, men det er fortsatt flere sprekker som bør tettes for å å unngå at fukt trenger inn, noe som kan føre til frostsprengning og større sprekker.



Sprekk/riss i pussen



Sprekk/riss i pussen

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

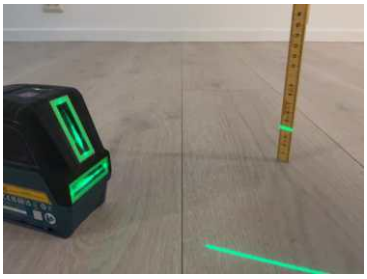
Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

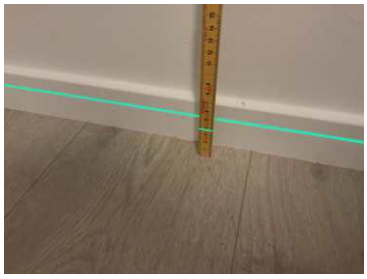
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.



Målt over hele stua



Referanse mål



Soverom 2



Soverom 1

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radon målinger.
Tromsø området generelt er oppgitt som moderat til lavt område for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert døde sjeggkre i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det ble observert flere ventiler som mangler utvendig sikring mot skadedyr/gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Sjeggkre på soverom



Ventiler mangler utvendig sikring/tetting/netting mot skadedyr.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger usikkerhet rundt årstall for etablering av våtrom. (2010-2016)

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekk i fuge i dusjsonen.



Sprekk i fuge over dør

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

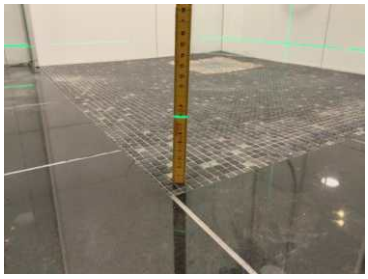
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 7 mm fall mot sluk i dusjsonen over en avstand på ca. 80 cm. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

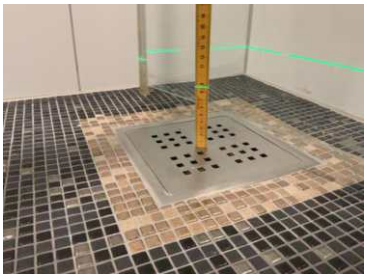
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 44 mm.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke sikre opplysninger om våtrommets alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet. Våtrommet antas å være etablert i perioden 2010–2016.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tettesjiktets oppbygning, utførelse eller tidspunkt for etablering.

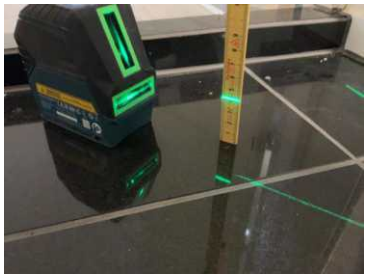
Tettesjiktet er i hovedsak skjult bak fliser og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring. Det er dermed knyttet usikkerhet til tettesjiktets tilstand og gjenværende brukstid.

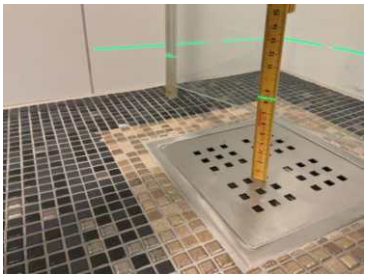
Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og usikker alder gjør det vanskelig å vurdere tettesjiktets tekniske tilstand og forventede gjenværende brukstid.

Eventuelle svakheter eller utettheter i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse og alder. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll av fuger, sluk og øvrige synlige overflater. Ved tegn til lekkasje eller fuktskader bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.







KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, høyskap, speil med lys over, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert at innredningen har noe lavere høyde enn det som er standard. målt høyde er 76 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



Lavere høyde på innredningen



Mindre fuktskade på innredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, styres fra ventilator på kjøkken. Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner ble ikke utført, da samtlige tilstøtende vegger er oppført i betong.

Det ble i stedet utført fuktsøk med overflateindikator på våtrommets vegger. Ved søk i nedre del av veggene ble det registrert forhøyede måleutslag.

Fuktsøk med overflateindikator er en indikativ undersøkelse og gir ikke eksakte verdier for fuktinnholdet i konstruksjonen. Måleutslagene kan påvirkes av blant annet armering, elektriske varmekabler og andre materialer eller installasjoner i konstruksjonen.

Det kan derfor ikke fastslås om de forhøyede utslagene skyldes fukt eller andre forhold. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

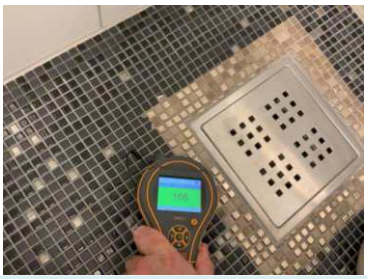
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Kitchenboard på vegg over benk

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjon på kjøkken er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Boligen har to rørskap plassert på stue og bad. Stoppekran er plassert i rørskap på stue.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelig irr- og korrosjonsdannelse på fordelerrør, stoppekran og tilhørende rørkoblinger i rørskapet på stuen.

Rørskapet er plassert i en innforet yttervegg mot mur-/betongkonstruksjon. Det er ikke registrert lekkasjeavledning fra rørskapet til synlig sted eller sluk.

Årsaken til irr- og korrosjonsdannelsen er ikke avklart. Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning, herunder kondens eller lekkasje fra rørforbindelser.

Konsekvens/tiltak
• Irr- og korrosjonsdannelsen indikerer at rørinstallasjonene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og svekkelse av rørkomponenter over tid.

Manglende lekkasjeavledning innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis blir synliggjort, men kan trenge inn i den innforede veggkonstruksjonen og medføre skjulte fuktskader.

Det anbefales at rørinstallasjonene undersøkes av kvalifisert rørlegger for å avklare årsaken til korrosjonsdannelsen og vurdere behovet for utskifting av berørte komponenter.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for synliggjøring og håndtering av eventuelt lekkasjevann fra rørskapet. Den omkringliggende veggkonstruksjonen bør undersøkes for mulig fuktpåvirkning.



Irr på fordelerstokk og rør

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

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

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer fordelt over 13 kurser. 50A hovedsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert en løs stikkontakt montert inne i kjøkkenskap. Stikkontakten sitter ikke tilstrekkelig fast til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Løs stikkontakt kan medføre mekanisk belastning på elektriske tilkoblinger, med risiko for dårlig kontakt, varmgang og i verste fall branntilløp. Det kan også oppstå berøringsfare dersom spenningsførende deler blir tilgjengelige.

Stikkontakten må kontrolleres og festes forsvarlig av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle skader på stikkontakt eller tilkoblinger må utbedres.



Løs stikkontakt i kjøkkenskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

leiligheten mangler røykvarslere. Leiligheten har håndslukker.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ikke undersøkt. Vurderingen bygger på det som er synlig. Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong, og bygget er fundamentert på støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise riss og sprekkdannelser i utvendig puss på grunnmuren, samt lokale partier med avskalling og misfarging.

Rissene fremstår i hovedsak som overfladiske sprekker i pusslaget. Grunnmuren er opplyst å ha betydelig tykkelse, stedvis over 80 cm. Det kan imidlertid ikke utelukkes at enkelte sprekkdannelser også strekker seg inn i den bakenforliggende murkonstruksjonen.

Årsaken til sprekkdannelsene er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker i utvendig puss kan medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av pusslaget, særlig ved gjentatte fryse og tineprosesser.

Dersom sprekkdannelsene også omfatter den bakenforliggende murkonstruksjonen, kan de være tegn på bevegelser eller andre forhold som krever nærmere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke sprekkdannelsenes omfang og årsak før utbedring. Løs og skadet puss bør fjernes, og overflatene utbedres med materialer og metoder tilpasset den eksisterende murkonstruksjonen.

Eventuell videre utvikling av sprekkdannelsene bør følges opp.


Riss/sprekk i pussen


Riss/sprekk i pussen

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i hellende terreng. Det er asfaltert inntil grunnmuren.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert et utvendig rør som kommer opp fra grunnen langs bygningens yttervegg. Rørets utforming kan indikere at dette er et lufterør til en tidligere eller eksisterende nedgravd oljetank.

Det er ikke avklart om det finnes en oljetank på eiendommen, eller om en eventuell tidligere tank er forskriftsmessig sanert eller fjernet.

Det anbefales å innhente opplysninger fra eier og eventuelt kommunen for å avklare forholdet.



Mulig lufting fra oljetank

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert en løs stikkontakt montert inne i kjøkkenskap. Stikkontakten sitter ikke tilstrekkelig fast til underlaget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Løs stikkontakt kan medføre mekanisk belastning på elektriske tilkoblinger, med risiko for dårlig kontakt, varmgang og i verste fall branntilløp. Det kan også oppstå berøringsfare dersom spenningsførende deler blir tilgjengelige.

Stikkontakten må kontrolleres og festes forsvarlig av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle skader på stikkontakt eller tilkoblinger må utbedres.

Tilstandsrapport

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 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

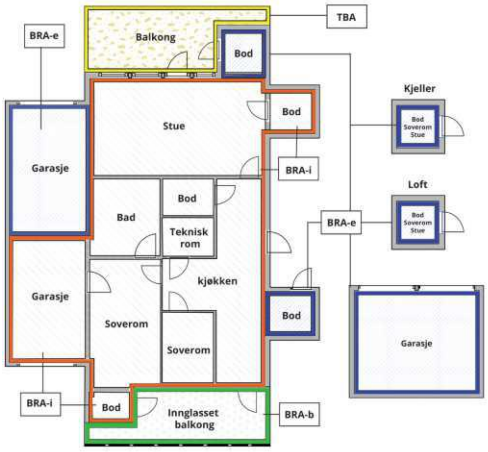
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	53			53	
SUM	**53**				
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, stue/kjøkken, soverom, bod		

Kommentar

Arealet er målt etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer, pipeløp og lignende er tatt med i arealoppstillingen, selv om de også grenser til fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger byggetillatelse datert 29.09.2008 for etablering av selvstendig boenhet i bygningens underetasje, samt ferdigattest datert 16.06.2016.

Det er ikke fremlagt godkjente bygge-/søknadstegninger som dokumenterer boligens godkjente rominndeling. Det foreligger seksjoneringstegninger, men disse kan ikke likestilles med godkjente byggesakstegninger.
Ved sammenligning av seksjoneringstegningene med dagens utførelse er det registrert enkelte avvik.

Det har derfor ikke vært mulig å bekrefte fullt ut om dagens utførelse og rominndeling samsvarer med godkjente byggesakstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kloakken var tett for ca. 1 år siden. Siden leiligheten ikke var i bruk kom dette opp i sluk og det var en forsikrings jobb. Rengjorde rør og ordnet etter oversvømmelsen (2026). (info fra egenerklæringen).

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen.

Det foreligger byggetillatelse og ferdigattest for etablering av boenheten. Godkjente byggesakstegninger er imidlertid ikke fremlagt, og dagens rominndeling og utførelse har derfor ikke kunnet kontrolleres fullt ut mot godkjent løsning.

Det er registrert enkelte forskjeller mellom foreliggende seksjoneringstegninger og dagens utførelse, herunder to vinduer som ikke er inntegnet, samt avvikende veggtykkelse og rominndeling. Forholdene er ikke nærmere avklart.

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Even Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	840		3	347 m²	Matrikkelen - Tromsø kommune	Ikke relevant

Adresse
Muségata 5B

Hjemmelshaver
Tbt Bolig AS

Eierandel
55 / 204

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt sør i Tromsø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	26.10.2026		Gjennomgått	173	Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	26.10.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Muségata 5B , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 840
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Fjærvoll, Martin
19.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Fjærvoll

Boligen

Muségata 5B
9008 Tromsø

5501-200/840/0/3

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det er vist sprekk i fuge ifølge takstmannen. Har ikke kontrollert dette selv men det var litt forbedringer av leiligheten i forbindelse med salget nå

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Overflatebehandling

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Overflatebehandling

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takstmannen sa det lå et par døde skjeggkre på gulvet. Dette har vi aldri hørt noe om fra dem som har bodd der tidligere. Tenker det er greit å sette opp feller der slik at en fjerner problemet dersom dette skal være tilfelle

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?

• **Ja**

Kloakken var tett for ca 1 år siden. Siden leiligheten ikke var i bruk kom dette opp i sluk og det var en forsikrings jobb.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Via forsikrings selskapet. Tror det var VVS 24

   Beskrivelse av arbeidet: Rengjorde rør og ordnet etter oversvømmelsen

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Tromsø Betong Team AS

Beskrivelse av arbeidet: Har ikke noe mere info om dette da det er så gammelt og jeg mener det ble gjort av rørleggerfirma.

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?

• **Ja**

Det skal være en varmekabel nærmest inngangsdør på soverom som er skjøtet

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: JM hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som gjorde dette

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?

• **Ja**

Kjelleren er bygget senere en bygget

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

mener det ble godkjent i 2016

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

- **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**

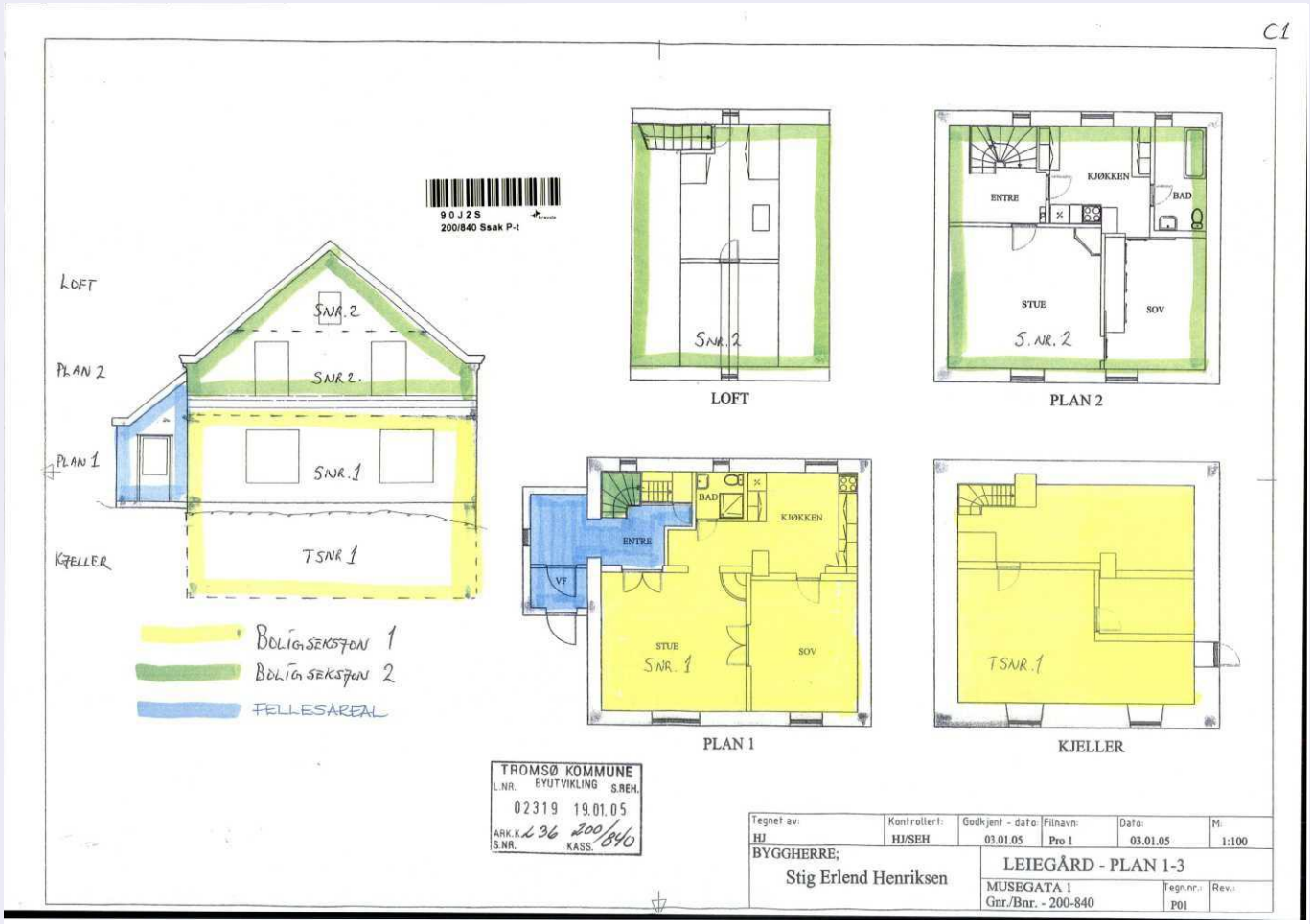
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Vedlegg


C1
90J2S
200/840 Sak P-t
LOFT
PLAN 2
PLAN 1
KJELLER
SNR.2
SNR.2.
SNR.1
TSNR 1
BOLIGSEKSJON 1
BOLIGSEKSJON 2
FELLESAREAL
LOFT
SNR.2
PLAN 2
ENTRE
KJØKKEN
BAD
STUE
SOV
S. NR. 2
PLAN 1
ENTRE
BAD
KJØKKEN
VF
STUE
SNR. 1
SOV
KJELLER
TSNR.1
TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING S.REH.
02319 19.01.05
ARK.K. L 36 200/840
S.NR. KASS.
Tegnet av: HJ
Kontrollert: HJ/SEH
Godkjent - dato: 03.01.05
Filnavn: Pro 1
Dato: 03.01.05
M: 1:100
BYGGHERRE;
Stig Erlend Henriksen
LEIEGÅRD - PLAN 1-3
MUSEGATA 1
Gnr./Bnr. - 200-840
Tegn.nr.: P01
Rev.:

Reguleringsplan

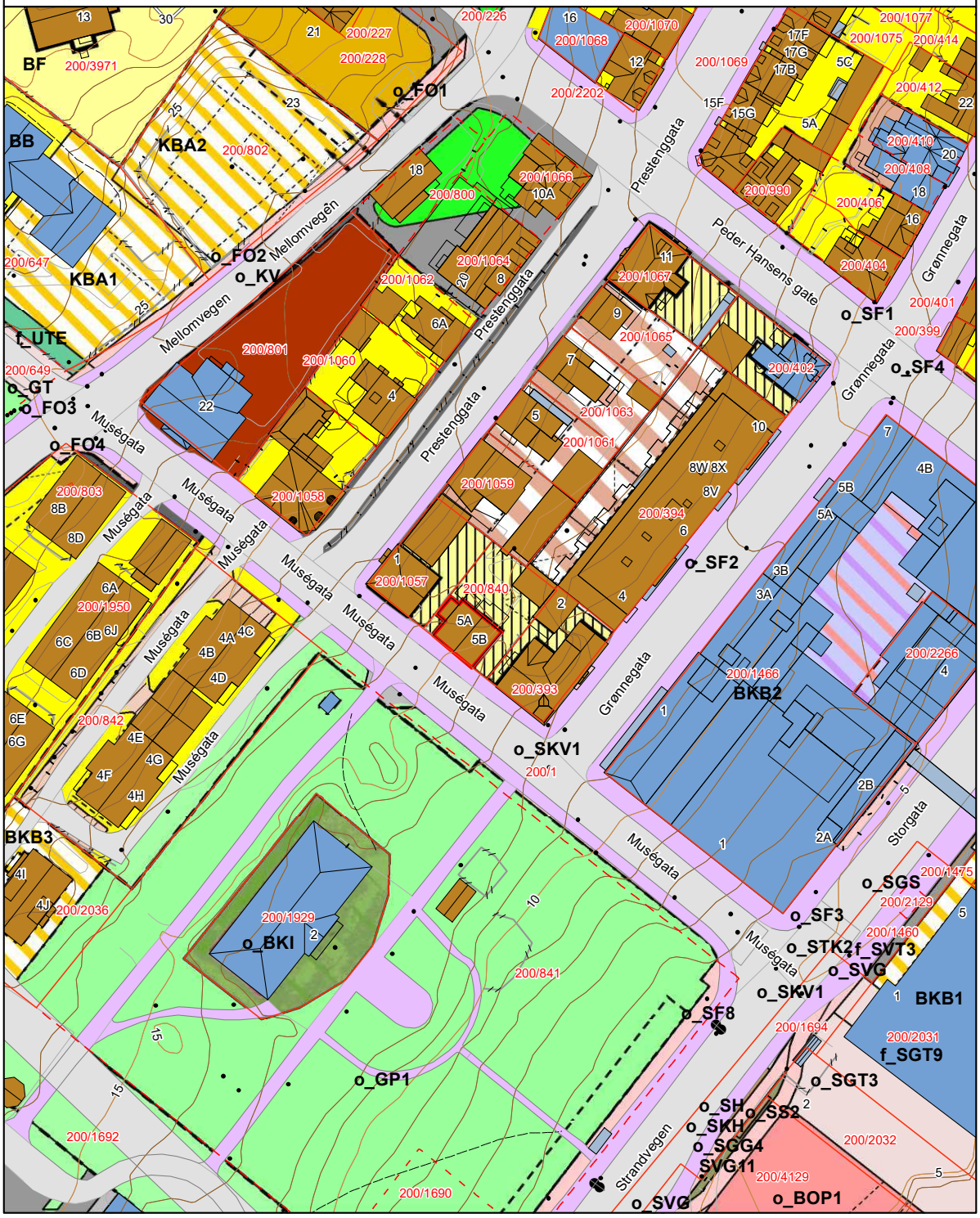
Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1490
Ikrafttredelsesdato: 31.1.2001

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

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

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

1203 - Regulert tomtegrense

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1226 - Regulert fotgjengerfelt

Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

661 - Bevaring av bygninger

Regulert høyde

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2025 - Holdeplass/-plattform

2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport

2073 - Kollektivholdeplass

3050 - Park

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Annet byggeområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Gangveg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Park

Annet fellesareal for flere eiendommer

Annet kombinert formål

Grunnkart

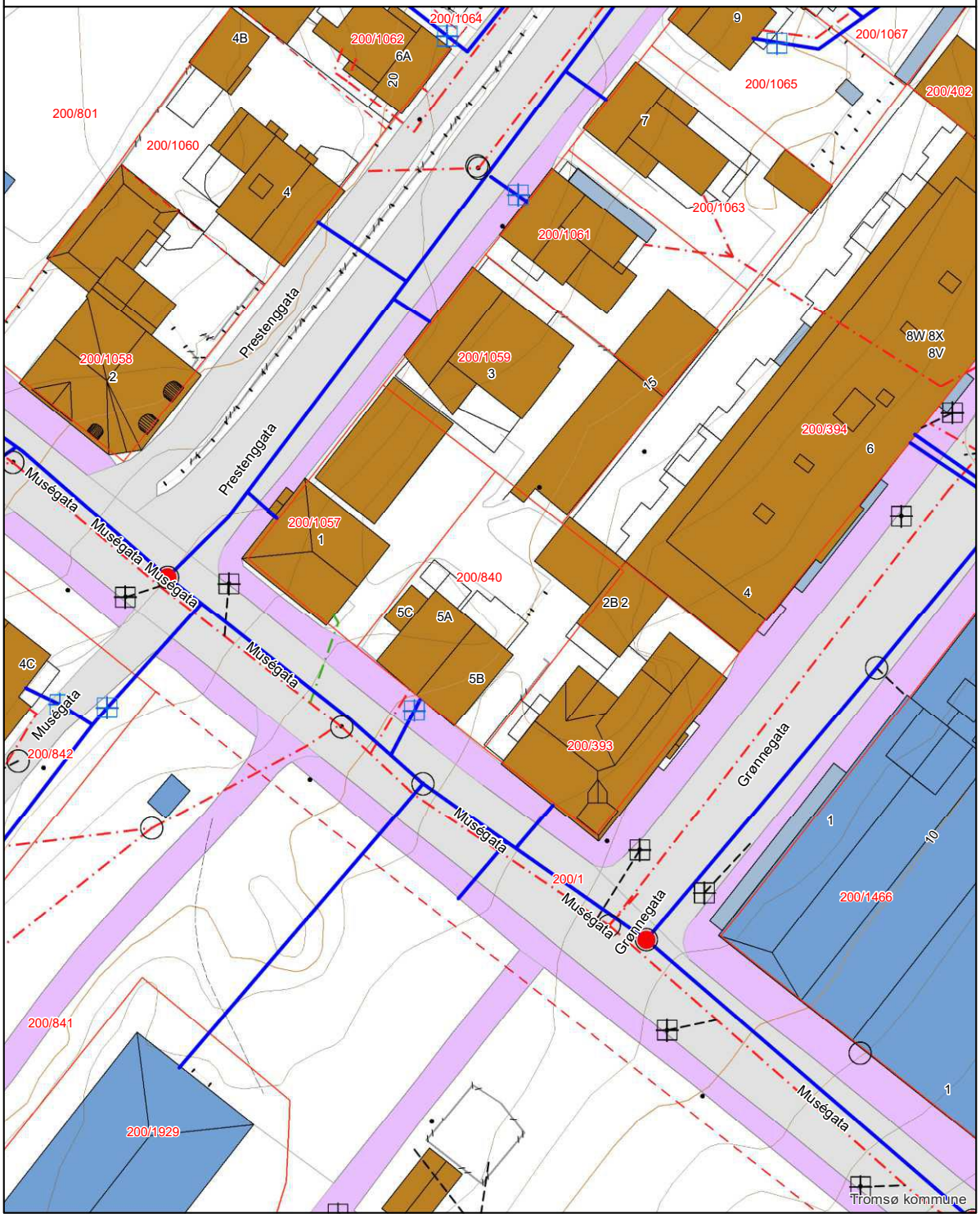
Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

Målestokk: 1:500
Areal: 347 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

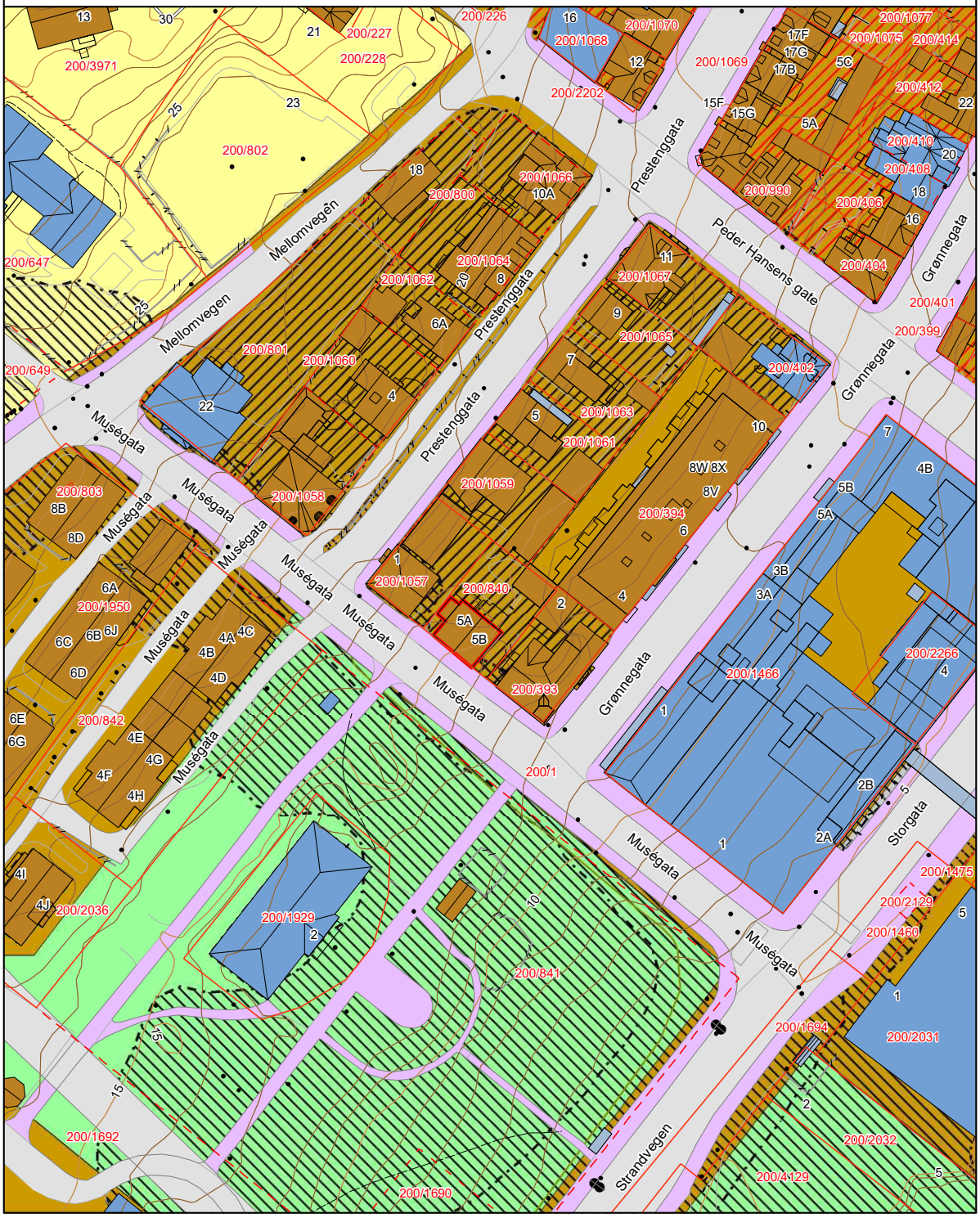
Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- 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

VegGåendeOgSyklende

VegKjørende

Valgt eiendom

KpInfrastrukturLinje

KpHensynssoneGrense

KpArealformalGrense

Kp Faresone

Kp Støysone

Kp Angitt hensynssone

Boligbebyggelse nåværende

Sentrumsformål nåværende

Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende

Park nåværende

B121490
3 sider

EGENGODKJENT 31/01-01
ORDFØRER I TRONDHEIM

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR: KVARTALET PEDER HANSENS GATE – GRØNNEGATA – MUSEGATA – PRESTENGGATA, PLAN NR L12 1490

Dato: 06.01.00
Dato for siste revisjon: 14.11.00
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 31.01.01

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Bolig/lager

1.2. Bolig/lager/kontor

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Gate med fortau

6. SPESIALOMRÅDER

6.2. Bevaring av bygningsmiljø.

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Bolig/lager

a. Området skal utnyttes til bolig med tillatelse til lager. Lager tillates ikke utover cote +17,5.

b. Boligbebyggelsen skal utformes som frittliggende bygårder. Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot Prestenggata og innenfor byggegrense mot gårdsrom angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ikke overstige 3 etasjer pluss kjeller.

c. Tomteutnyttelse og maksimum mønehøyde skal ikke overstige verdier påført plankartet. Tomteutnyttelsen er inkludert arealer helt og delvis under terreng. BYA skal ikke overstige 45%.

1.2. Bolig /kontor/lager

a. I området skal det oppføres boligbebyggelse med innslag av lager og kontor. Kontor og lager tillates ikke utover de første to etasjer mot Grønnegata inntil cote +17,5 og ikke utover område angitt på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres i henhold til byggegrenser angitt på plankartet. Toppetasjen skal trekkes tilbake mot nabobebyggelsen og indre gårdsrom som angitt på plankartet.

b. Det skal avsettes nødvendig plass i bygget til trafostasjon. Trafostasjonen skal være tilgjengelig for service etter avtale med Troms kraft og Tromsø kommune.

c. Parkering og boder i første etasje skal plasseres i bakkant av bebyggelsen med kontor/lager mot Grønnegata. All parkering for Grønnegata 4-10 skal være i bygg.

d. Utforming av fasade mot Grønnegata må forholde seg til gaten med stort vindusareal i 1. og 2. etasje og inngang direkte fra gaten. Rekkverket i 5. etasje (3. boligetasje) skal utformes som avslutning av vegg/gesims. Veggavslutningen kan i den sørste leiligheten trappes opp over 3. boligetasje. Ovenfor veggavslutningen skal fasaden utformes forskjellig fra fasaden under. Det skal benyttes annen og lettere materialer over veggavslutningen (i de to øverste etasjer).

e. Utforming av fasade og rekkverk mot gårdsrom skal gis en tiltalende utforming, slik at den gir minst mulig massivt og dominerende inntrykk sett fra gårdsrommet.

f. Grad av utnytting og gesimshøyder skal ikke overstige verdiene påført plankartet. Tomteutnyttelsen er inkludert arealer helt og delvis under terreng.

g. I boligområdet skal det avsettes minimum 15 m² felles lekeareal pr. boenhet. Det skal avsettes minimum 6 m² privat uteareal pr. boenhet i ny bebyggelse. Planene for lekeplassen skal være utarbeidet i henhold til Tromsø kommunes retningslinjer og skal godkjennes av Tromsø kommune. Det tillates ikke snølagring på lekearealene.

h. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor området.

i. Fortau og gate som blir berørt av utbyggingen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor området.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gate med fortau

a. Gater og fortau opparbeides som vist på plankartet.

b. Opparbeidingen skal ha bymessig høy standard og følge standard for andre nyere opparbeidingsprosjekter i sentrum. Belegg på fortau skal være heller eller beleggningsstein. Fortau skal ha anlegg for tining av is og snø.

6. SPESIALOMRÅDER

6.2 Bevaring av bygningsmiljø

a. Området omfatter bebyggelse som skal vernes på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi. Bygninger avsatt i planen som bevaringsverdig enkeltbygning tillates ikke revet.

b. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål.

c. Planer om, påbygging, ombygging og omfattende utvendige reparasjoner av verneverdige bygninger skal godkjennes av teknisk komite/planutvalget, likeledes utvendig farge og materialbruk, herunder utforming av dører, vinduer og skilt samt taktekking.

d. Ved brann eller annen gjennomgripende skade på bygninger innenfor spesialområdet kan riving godkjennes og nybygg oppføres.

e. Før teknisk komite/planutvalget treffer avgjørelse i sak innenfor spesialområdet skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende:

FELLESBESTEMMELSER:

a. Vedlagt reguleringsplanen følger "Utbyggingsplan" datert 14.11.00 som viser tilsiktet bygningsstruktur i planområdet, adkomst, lekeareal m.m. før full utbygging av lagerbygg.

b. Ny bebyggelse skal ivareta tilgjengelighet for funksjonshemmede og ha livsløpsstandard. 75% av boligene i ny bebyggelse skal ha adkomst uten trapp

c. Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.

d. Gjerder og andre konstruksjoner i rommet mellom bygningene skal godkjennes av teknisk komite/ planutvalget.

e. Før byggetillatelse gis skal det foreligge avtale mellom Tromsø kommune og utbygger om opparbeidelse av lekeareal, fortau, vei vann og avløp frem til og innenfor området i henhold til pbl. § 67.

f. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byutviklingssjefen /Borealis arkitekter

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.8.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 200 / 840 / 0 / 3

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	AS_	Sentrumsformål

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Bybebyggelse
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008	Sentrum 1	Bybebyggelse
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Boligområde
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Boligområde
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Veiareal

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.8.2026

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1490	Peder Hansens gt-Grønnegata-Muségata-Prestenggata	Eldre reguleringsplan	31.01.2001	B	Frittliggende småhusbebyggelse

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.8.2026

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
Angitt hensynssone	Hensyn kulturmiljø	H570_51	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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.8.2026

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/840/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	15.07.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TBT BOLIG AS	999183204	H - Hjemmelshaver		Postboks 3365 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	10.11.2017	10.11.2017	17/5103	
RS - Reseksjonering	06.04.2011	06.04.2011	10/4264	
RS - Reseksjonering	15.07.2010	15.07.2010	10/4264	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190660559	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 190660559: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	150.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1910	25.09.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	45.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	43.0	0.0	43.0	0.0
U01	1	45.0	0.0	45.0	0.0
L01	0	14.0	0.0	14.0	0.0
H01	1	48.0	0.0	48.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190660559-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
U01	1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.2009	28.01.2010
FA - Ferdigattest	16.06.2016	22.06.2016

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Muségata	5B		9008 TROMSØ

Tromsø kommune
Byutvikling

Ing. Åge Jensen AS
Skippergata 2

9008 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	35952/16-KJEBRE	Kjetil Brekmo	16.06.2016
	Sak nr.: 13/6163	**Telefon:** 77 79 05 81	

MUSEGATA 5, 200/840 - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Bjørn Gunnar Jørgensen

Vedtaksnummer: 1128/16. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T
F O R
NY BOENHET, TILBYGG OG SPORTSBODER

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1425/08 i sak 08/1371. Nye ansvarsretter er godkjent i vedtaksnummer 1427/13.

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

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

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Laila Falck
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

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

tromso.kommune.no

Kopi til:
- TROMSØ BETONGTEAM AS, Øvre Markveg 2, , 9011 TROMSØ

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).

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

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

VEDLEGG (3) (D1)

SITUASJONSKART til søknads- og meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven

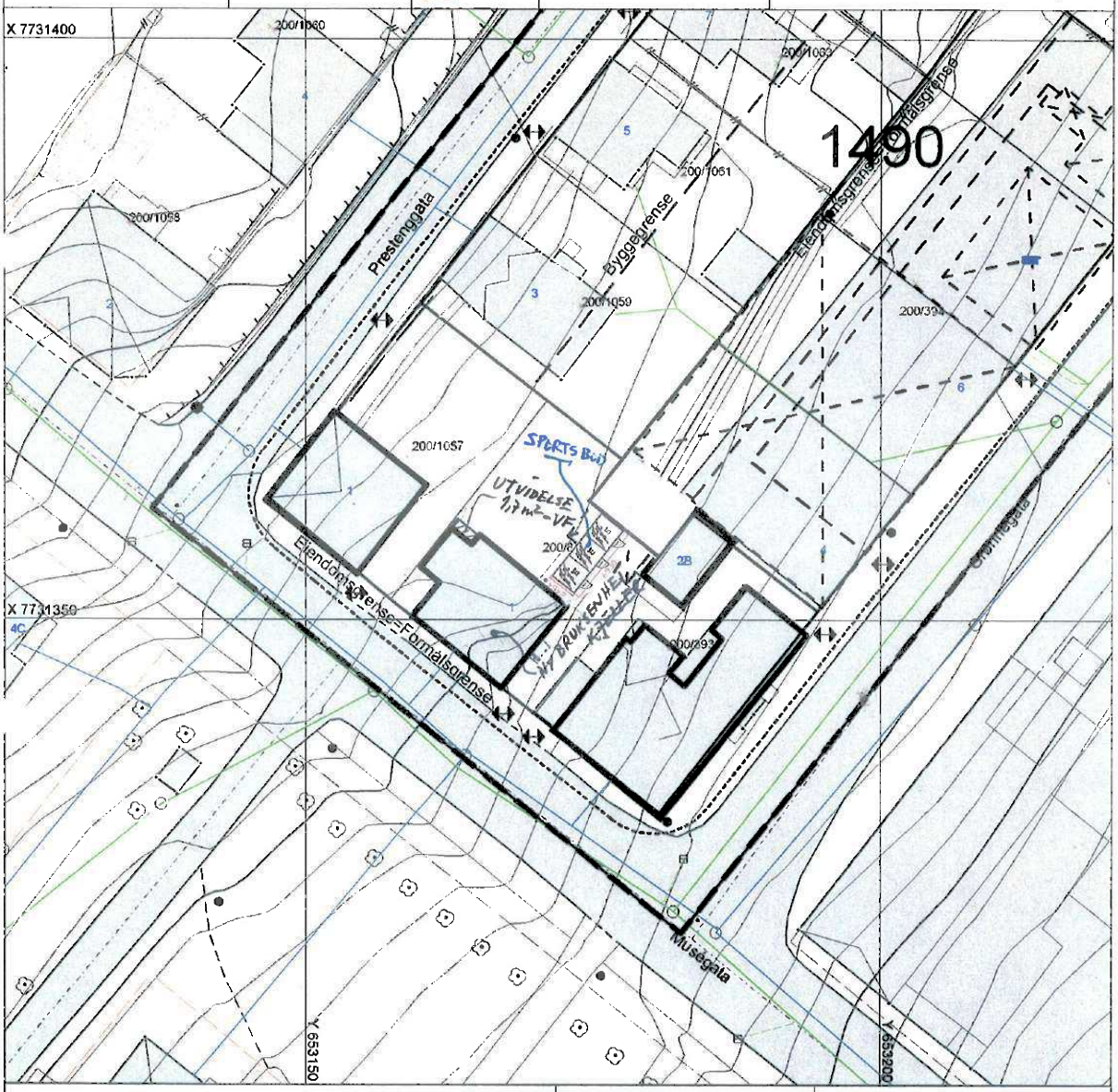
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Musegata 1 **Gnr/Bnr:** 200/840

Målestokk: 1:500 **Kartplate:** 1534-3
Areal: Ca. nettoareal 347 kvm **Koordinatsyst.:** Euref89
Planid: 1490 **Dato:** 07.02.2008
Plan: Reg.plan P.Hansens gt.-Grønnegt.-Musegt.-Prestenggt.

Sign: Mona Schneider

Grunnkart	Eiendomskart, kvalitet	Bygninger	VA-ledning (anslått trasè)	Annet
~~FKB-A /FKB-B/FKB-C~~	God	Takflate	VL Kum	SEFRAK registrert
Ikke kvalitetskontrollert i terrenget	Usikker	Veggliv	SP Sluk	Byggegrense
	Planlagt	Godkjent	OV	Skredsoner



SITUASJONSPLAN:

Tiltakshaver: STIG HENRIKSEN
Søker/prosjekterende: EFFEKTIV PROSJEKTUTVIKLING AS
Dato/sign: 24/2-2008 Håvard Johannessen
Rev. 1/7-08 - BOER

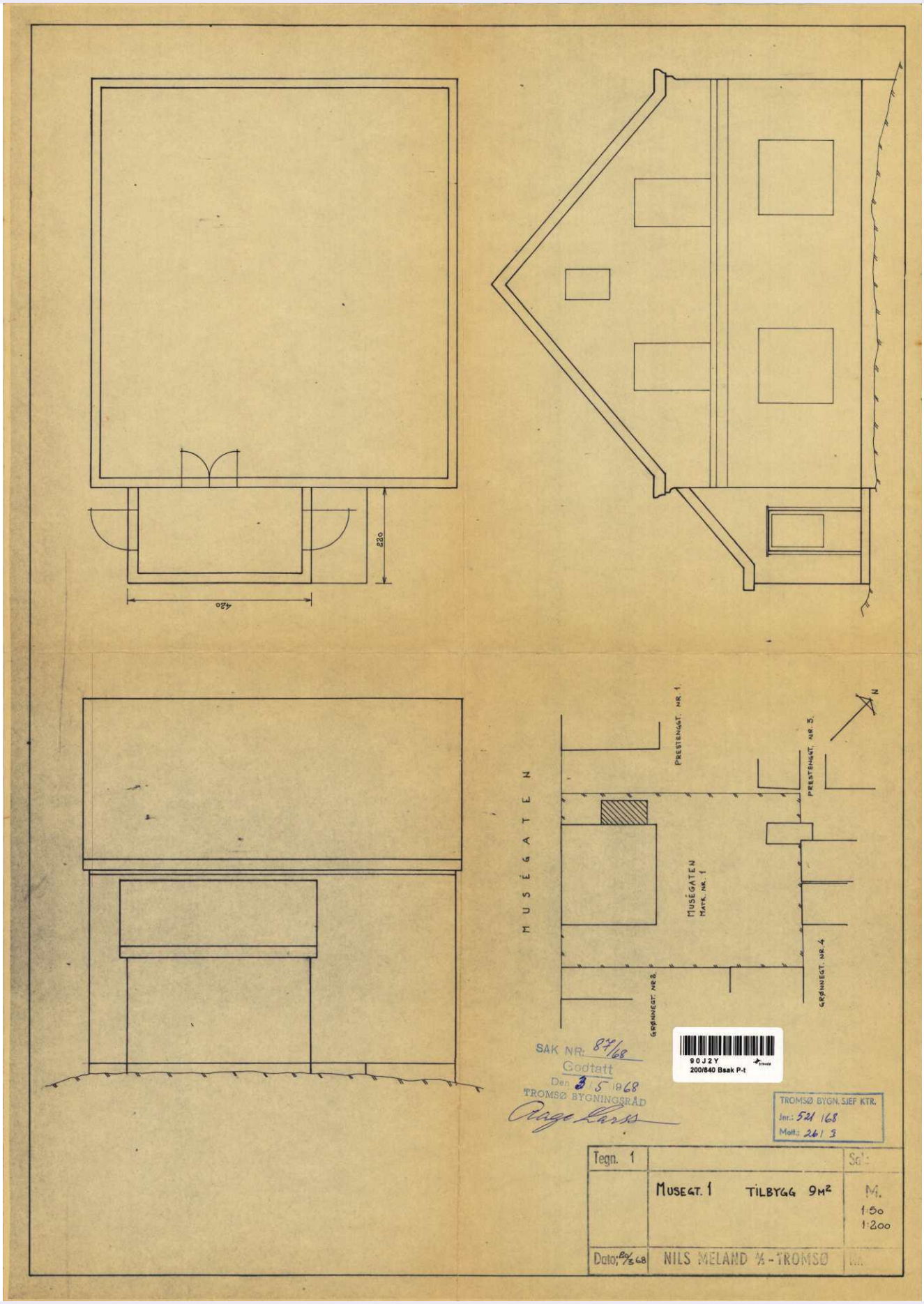
NB: *Eiendomsgrensene på kartet er ikke rettsgyldige*
Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil og mangler på kartet
Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget

Vedlegg til:
- [X] **Søknad om byggetiltak**
- [ ] **Melding om byggetiltak**
- [ ] **Søknad om deling**

Murkronehøyde: _____

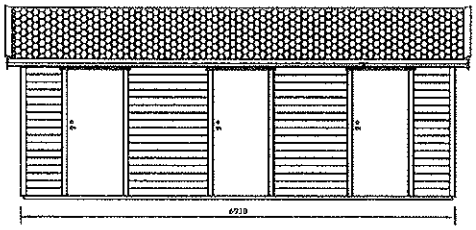
Plass for kommunens godkjenningsstempel

Vedlegg

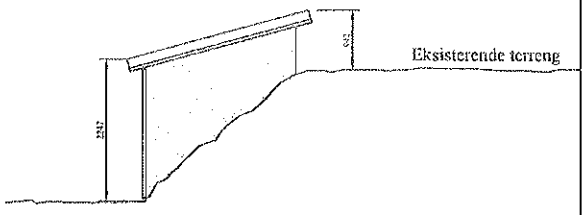

220
420
MUSÉGATEN
PRESTENGT. NR. 1
PRESTENGT. NR. 3.
MUSÉGATEN
MATR. NR. 1
GRØNNEGT NR 2.
GRØNNEGT. NR. 4
N
SAK NR: 87/68
Godtatt
Den 3/5 1968
TROMSØ BYGNINGSRÅD
TROMSØ BYGN. SJEF KTR.
Inn.: 521/68
Mott.: 26/5
Tegn. 1
MUSEGT. 1 TILBYGG 9M²
M. 1:50 1:200
Dato: 20/3 68
NILS MELAND A/S - TROMSØ

VEDLEGG (4)

RevNo	Revision note		Date	Signature	Checked



FASADE ØST - Sportsboder



FASADE NORD

Rev 1.1	Innlegnet sportsboder			Dato: 01.07.08	
Tegnet av:	Kontrollert:	Godkjent - dato:	Filnavn:	Dato:	M:
HJ	HJ/SEH	01.07.08	Pro 1	01.07.08	1:100

BYGGHERRE;
Stig Erlend Henriksen
Sameie Musegata 1

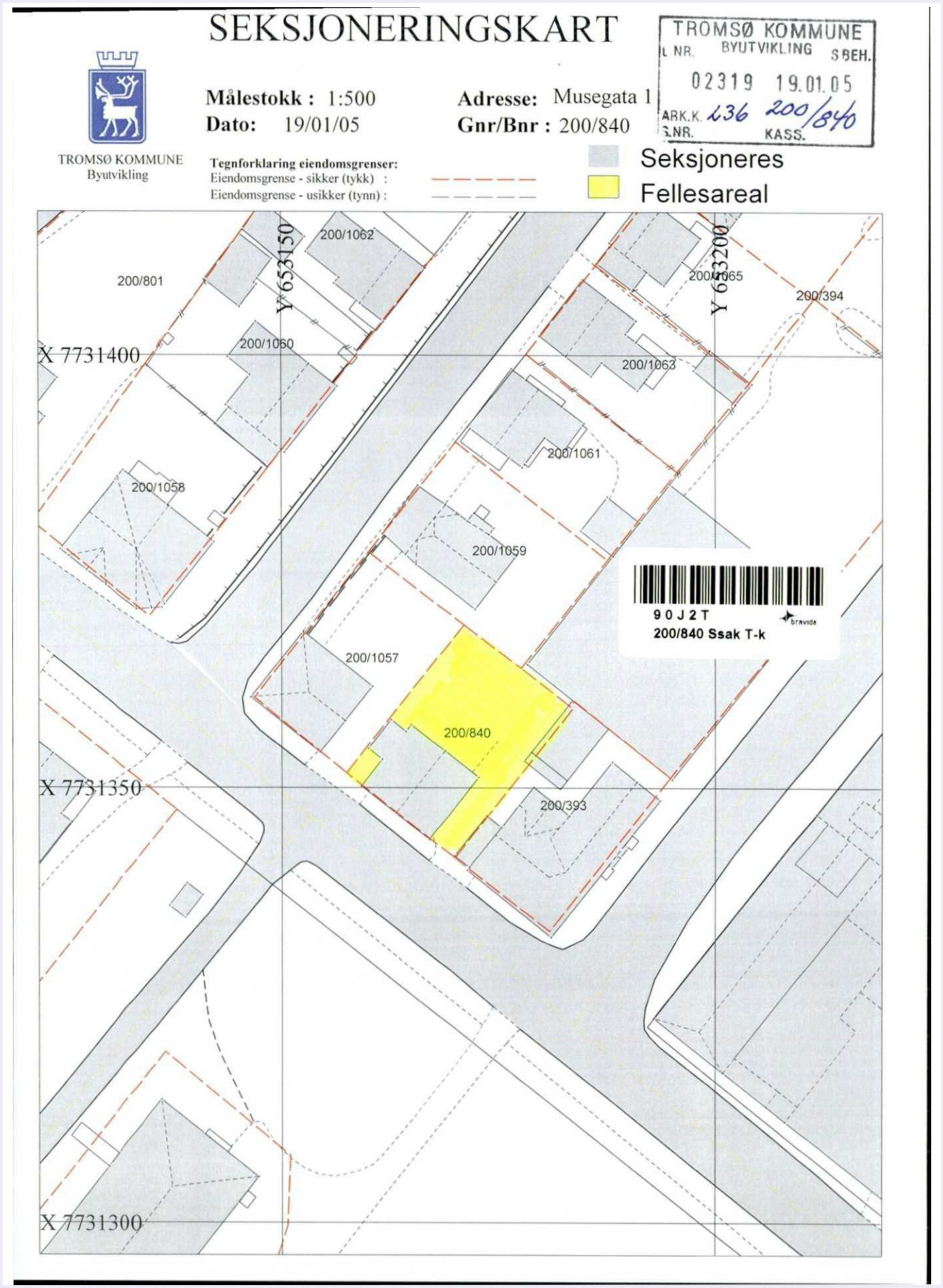
LEIEGÅRD - Boder

MUSEGATA 1
Gnr./Bnr. - 200-840

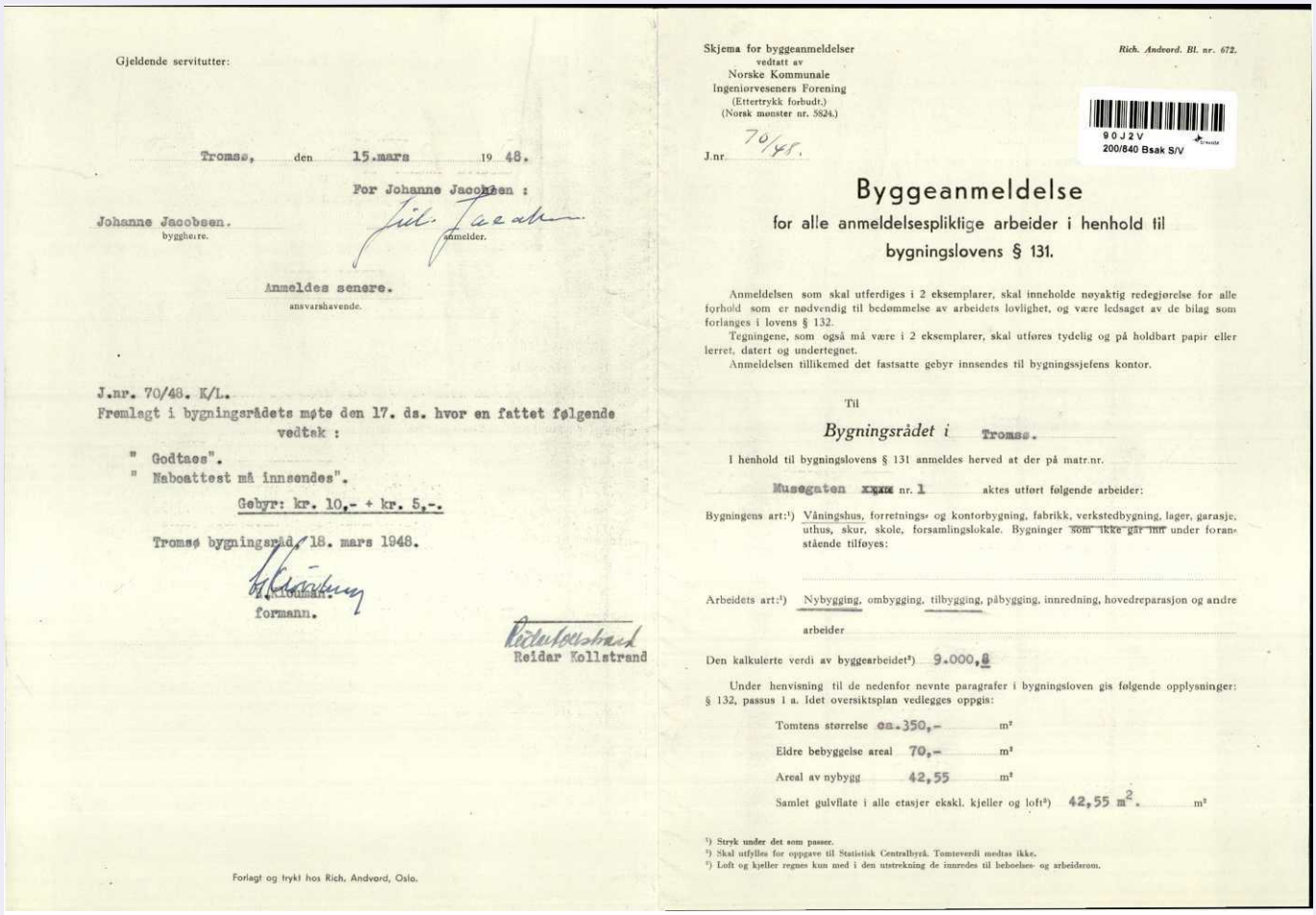
Tegn.nr.:

Rev.:
Rev.1.1

Vedlegg


SEKSJONERINGSKART
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling
Målestokk : 1:500
Dato: 19/01/05
Adresse: Musegata 1
Gnr/Bnr : 200/840
Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :
Seksjoneres
Fellesareal
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
02319 19.01.05
ARK.K. 236 200/840
Y 653150
Y 653200
X 7731400
X 7731350
X 7731300
200/801
200/1062
200/1060
200/1058
200/1065
200/394
200/1063
200/1061
200/1059
200/1057
200/840
200/393
90J2T
200/840 Ssak T-k

Vedlegg



Gjeldende servitutter:

Tromsø, den 15.mars 19 48.

For Johanne Jacobsen :

Johanne Jacobsen.
byggherre.

Jul. Jacobsen
anmelder.

Anmeldes senere.
ansvarshavende.

J.nr. 70/48. K/L.
Fremlagt i bygningsrådets møte den 17. ds. hvor en fattet følgende vedtak :

" Godtaes".
" Naboattest må innsendes".

Gebyr: kr. 10,- + kr. 5,-.

Tromsø bygningsråd, 18. mars 1948.

[illegible]
formann.

Reidar Kollstrand

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk monster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.nr. 70/48.

90J2V
200/840 Bsak S/V

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Tromsø.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr.

Musegaten ~~xxxx~~ nr. 1 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger ~~som ikke går inn~~ under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 9.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca.350,- m²
Eldre bebyggelse areal 70,- m²
Areal av nybygg 42,55 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 42,55 m². m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Vedlegg

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plan, 2 snitt, 2 fasader og detalj i M: 1/50 og M: 1/10
Situasjonsplan i M: 1/200.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

Grus og sandblannet leire.
Fundamentering med bruddstein.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drenering med bruddstein. Drenering og kloakk føres til byens hovedkloakk i Musegaten. X

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Mot nabo på Grønnegaten nr.2 brannvegg langs grenselinjen.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Naboattest fra Grønnegaten nr.2 vedligger.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Bygningen bestemt til rørleggerverksted.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Adkomst direkte fra Musegaten.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Ingen.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Intet.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Intet.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

Ingen.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

En utvendig trapp mot egen bakgård.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen.

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Oppføres langs nabogrensen mot øst.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Vegger av 15.cm. armert betong. Tak av 11 cm.armert betong.

§ 81. Isolasjon:

Tak isoleres med 25 cm. skjellsandbetong.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

2 lag takpapp lagt i asfalt.

§ 89.—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Ingen.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

Ingen.

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Etasjehøyde: 2,20 meter.
Golvareal: 39,- kvm. Lysareal: 3,90 m².

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Intet.

§ 109. Klossetter:

Ingen.

§ 148. Innhegning:

Ingen.

Ytterligere opplysninger:

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk — Data uthentet: 18.04.2018 kl. 10.07
Oppdatert per: 18.04.2018 kl. 10.07

Kommune: 1902 TROMSØ
Gnr: 200 Bnr: 840 Snr: 3

2014/791656-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
18.09.2014
BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
OVERFØRT FRA: KNR:1902 GNR:200 BNR:840 SNR:1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2018/658318-1/200 — **RESEKSJONERING**
17.04.2018 21.00
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 55/204
Deling av seksjon
Seksjon 1 mottar areal fra fellesarealet
Endring av sameiebrøk

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602218800
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974567245	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING	Postboks 6900, 9299 TROMSØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990208468	TROMSØ BETONG TEAM AS		c/o Sparebank 1 Regnskapshuset, Terminalgata 10, 9019 TROMSØ
130666	ØIE VIBEKE JOHANNA		MUSÉGATA 5 C, 9008 TROMSØ

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1902	200	840

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



03.11.2017 12.35

Side 1 av 1

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Tromsø Betong Team AS	
Adresse: Øvre Markveg 3	
Postnr.: 9011 Poststed: Tromsø	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 990208468 Ref.nr: 48654/17	

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1902	Tromsø	200	840		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990208468	Tromsø Betong Team AS Seksjon 2	1/1
[redacted]	Vibeke J. Øie Seksjon 1	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	70		13				25				37				49			
2	B	79		14				26				38				50			
3	B	55		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 204 = nevner: 204

4. Supplerende tekst 7)

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

Del av seksjon 1, bjelker, blir nå seksjon 3.
Del av fellesareal i I.etj. tilfaller s. 1.

Dato: 31/10-17 Utstederens underskrift: Martin Fjørvoll

Tromsø Betong Team AS
NO 990208468 mva

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø 31/10-2017		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☑ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksj nr.	Kommune
200	840			TROMSØ

Dato	Stempel og underskrift
6.11.17	TROMSØ KOMMUNE UTVIKLINGSSJEFEN

Noter:

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

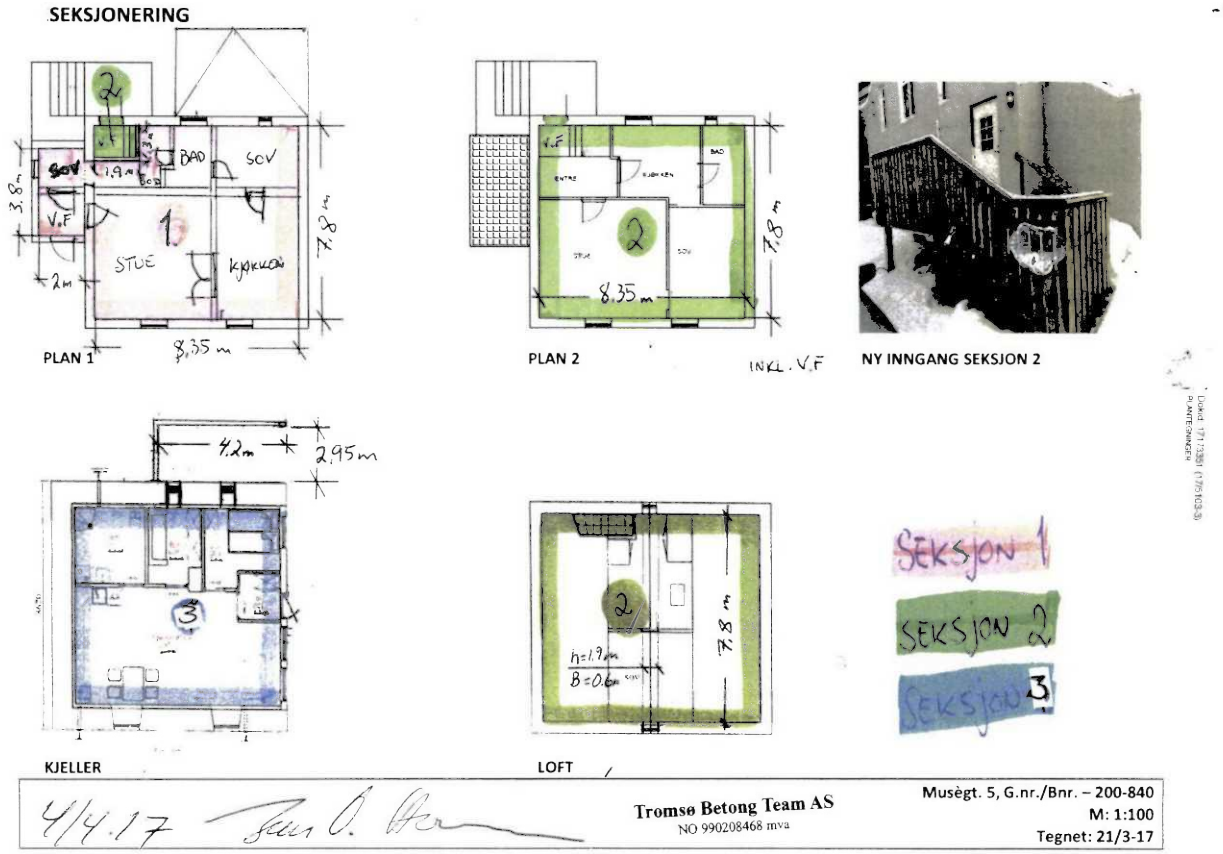
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
31/10-17	Martin Fjørvoll

Tromsø Betong Team AS
NO 990208468 mva

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF Side 3 av 4

Vedlegg


SEKSJONERING
PLAN 1
PLAN 2
INKL. V.F
NY INNGANG SEKSJON 2
KJELLER
LOFT
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
4/4.17
Tromsø Betong Team AS
NO 990208468 mva
Musègt. 5, G.nr./Bnr. – 200-840
M: 1:100
Tegnet: 21/3-17

Vedlegg

DNB

- DNB BANK ASA
Returadresse Pb 1600 Sentrum 0021 OSLO

Vibeke Johanna Øie
Musgata 5c
9008 Tromsø

Vår ref.	Deres ref.	Dato
/		Oslo, 29. juni 2017

Samtykke til Reseksjonering

Samtykke til Reseksjonering Musegata 5 C gnr 200, bnr 840 , snr 1 i Tromsø Kommune.

DNB Boligkreditt AS org nr 985 621 551 samtykker til reseksjonering av gnr 200, bnr 840, snr 1 i Tromsø Kommune.

Vi har notert følgende pant i gnr 200, bnr 840, snr 1.

18.09.2014 791656 PANTEDOKUMENT

Beløp : 2'500 000,00
Panthaver: DNB Boligkreditt AS

ORG NR 985 621 552

Sted/dato Oslo 29/06-2017

Signatur og Stempel
For DNB BOLIGKREDITT AS i henhold til signaturrett/firmaattest eller vedlagt fullmakt

Kristin Rørosgård Olsen

Blokkbokstaver

DNB

Dokid: 17173350 (17/5103-3)
FULLMAKT

DNB Bank ASA
NO 984 851 006
Postboks 1600 Sentrum
0021 Oslo
Telefon: 04800
www.dnb.no

Oslo, 10. mars 2015

Til den det måtte angå

Det vises til bekreftelse fra DNB Boligkreditt AS av 6. mars 2015 vedrørende fullmakt til DNB Bank ASA iht avtale om kjøp av forvaltningstjenester av 19. desember 2014.

Undertegnede bekrefter at ansatte i DNB Bank ASA med spesialfullmakt C (jfr. bankens til enhver tid gjeldende signaturliste) har tilsvarende fullmakt til å forplikte DNB Boligkreditt AS med sin underskrift.

Vennlig hilsen
p.p. DNB Bank ASA

Petter Ørning
Divisjonsdirektør

Fullmakten gjelder på tidspunkt for signering

av dokumentet som skal tinglyses.

Rett kopi bekreftes
Ingrid de la Forest
Ingrid de la Forest
Advokat M.N.A.

DNB

Oslo, 6. mars 2015

Til den det måtte angå,

Undertegnede bekrefter herved at DNB Boligkreditt AS (org.nr. 985 621 551) i avtale mellom DNB Boligkreditt AS ("Boligkreditt") og DNB Bank ASA ("Banken") vedrørende kjøp av forvaltningstjenester av 19. desember 2014 har gitt DNB Bank ASA følgende fullmakt:

8.1 Scope of Authorisations

Boligkreditt hereby authorises the Bank to perform all acts necessary and appropriate for an ordinary, prudent credit institution in order to safeguard Boligkreditt's interests, and to ensure that Boligkreditt is able to comply with applicable requirements in the Financial Institutions Act. This includes, but is not limited to, the Bank being authorised to:

- *modify and/or delete charges on all Appurtenant Collateral provided for a Residential Mortgage to the same extent as the loan has been repaid;*
- *issue all such documents and perform all such acts as the Bank considers necessary and/or desirable in order to safeguard Boligkreditt's interests in connection with the Cover Pool;*
- *within the limits mentioned in clause 6.2, exercise all of Boligkreditt's rights under the separate Loan contracts and/or the Appurtenant Collateral (including the right to alter loan terms and conditions and alter collateral requirements to the extent permitted by law at any time, and the right to institute enforcement proceedings and other legal measures relating to the Residential Mortgages);*
- *safeguard Boligkreditt's interests towards public authorities, holders of Covered Bonds, and others;*
- *pay out any surplus to the rightful owners after collateral is realised and the loan in question is redeemed in full, when the Bank presumes that the surplus cannot be set off against any other debt the Borrower in question may have to Boligkreditt.*

8.2 Term of authorisation

This authorisation shall apply until this Agreement is cancelled or terminated by Boligkreditt or until Boligkreditt specifically alters or recalls the authorisation.

Fullmakten gitt ovenfor til å:

- nedkvittere og/eller slette alle tilhørende sikkerheter knyttet til et bolighypoteklån i samme grad som lånet er innfridd
- utstede alle slike dokumenter og utføre alle slike handlinger som Banken mener er nødvendig og/eller ønskelig for å ivareta Boligkreditts interesser
- utøve alle Boligkreditts rettigheter etter de enkelte låneavtalene og/eller de tilknyttede sikkerhetene (inklusive adgang til å endre lånebetingelser, endre krav til sikkerheter innenfor lovgivningens krav til enhver tid samt gjennomføre tvangsinndrivelse og iverksette andre rettslige skritt vedrørende bolighypoteklånene)

kan utøves av de personer i Banken som Banken bemyndiger.

Vennlig hilsen
DNB Boligkreditt AS

Per Sagbakken
administrerende direktør

Fullmakten gjelder på tidspunkt for signering

av dokumentet som skal tinglyses.

Rett kopi bekreftes

Ingrid de la Forest

Ingrid de la Forest
Advokat M.N.A.

DNB Boligkreditt AS
NO 985 621 551
Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo
Telefon: 03000

Byutvikling
Tromsø kommune

Kartverk Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Bestillernr.:
42000014

Vår ref.:
4214
Takk for at du bruker ref og bestillernr. på faktura

Dato:
6/11-17

OVERSENDELSE AV DOKUMENTER FOR TINGLYSING

Henvendelse vedrørende seksjonering: Guri Woll: 77790118

Henvendelse vedrørende annet: Gøril Karlsen: 77790175 eller Frode Albrigtsen 77790176

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 974 567 245 MVA	77 79 00 00 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 19 46539

Dokid: 17177190 (17/5103-5)

MOTTATT
09 NOV. 2017
Sign.

Kartverket

TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING
Postboks 6900

9299 TROMSØ
Norge

TROMSØ KOMMUNE
09 NOV. 2017
17/5103
GURWOL 71757/17

Deres ref.:	Vår ref.	12096245	Dato:
	Sak/dok.:	11/02189-3	07.11.2017
	Ark.:	346	

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Saken gjelder gnr. 200 bnr. 840 i knr. 1902 Tromsø kommune

Vi har vurdert reseksjoneringen dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentet har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse det.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses?
Dere har påført at den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 4. Ut ifra hva vi kan se er ikke seksjonsnummer 3 benyttet. Dere må derfor endre begjæringen slik at den nye seksjonen får seksjonsnummer 3. En må alltid benytte det første ledige seksjonsnummeret, dette følger av matrikkellovens bestemmelser.

Dere kan fastholde kravet om tinglysing
Sender dere dokumentet inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet mangelen vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

Praktisk informasjon
Vi sender med dette tilbake alle dokumentene. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 30 65.

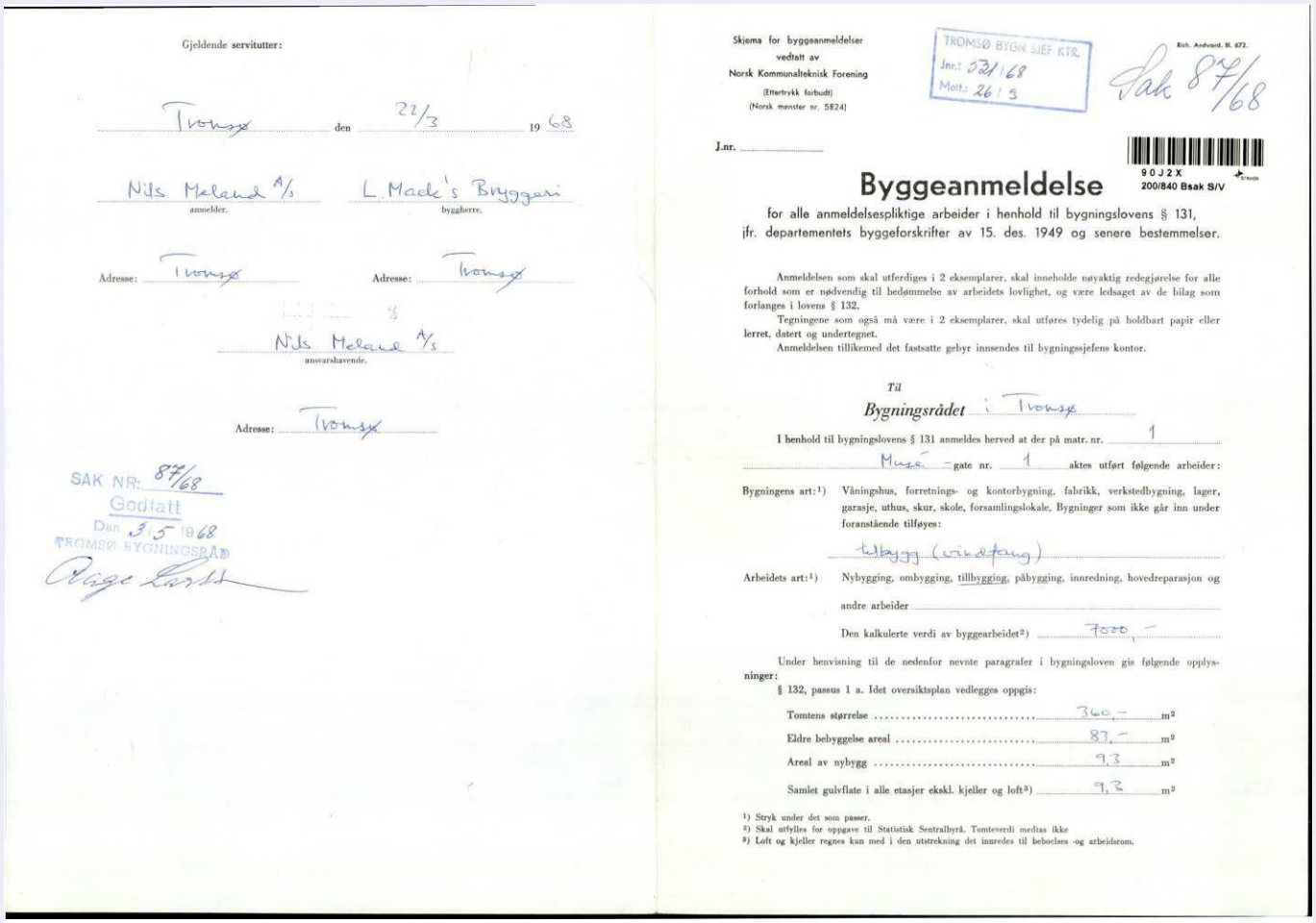
Med vennlig hilsen

Kjersti Alfstad
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

www.kartverket.no
Kartverket eiendomsdivisjonen, Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss
Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg



Gjeldende servitutter:

Tromsø den 22/3 19 68

Nils Melaud A/s — anmelder.

L. Mack's Bryggeri — byggherre.

Adresse: Tromsø

Adresse: Tromsø

Nils Melaud A/s — ansvarshavende.

Adresse: Tromsø

SAK NR: 87/68
Godtatt
Den 3/5 1968
TROMSØ BYGNINGSRÅD
Aage Lardt

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

TROMSØ BYGN. SJEF KTR.
Inn.: 521/68
Mott.: 26/3

Sak 87/68

J.nr. .....

90J2X
200/840 Bsak S/V

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Tromsø

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 1

Muségate nr. 1 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

tilbygg (vindfang)

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tillbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 7000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	360.-	m²
Eldre bebyggelse areal	87.-	m²
Areal av nybygg	9,3	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])	9,3	m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses -og arbeidsrom.

Vedlegg

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan og fasader M·1:50
Situasjon M·1:200

§ 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
—

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
—

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
—

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
—

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Nabovarsel sendt 3. Tessem. (vedlegg kopi)
Gnr/bnr 57. nr. 14 og Prestegt. nr 1 og 3 eies av byggherren

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
—

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
—

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
—

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
—

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. foskrifter kap 24.)
—

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
—

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
—

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Fra vestgrense ca. 0,5 m

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Mur av Leca blokker

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
20 cm. Leca
10 cm. glasswatt i tak

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Skifer

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
—

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
—

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
—

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
—

§ 109. Klosetter:
—

§ 148. Innhengning:
—

Ytterligere opplysninger:

Grunnkart

Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

Målestokk: 1:500
Areal: 347 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

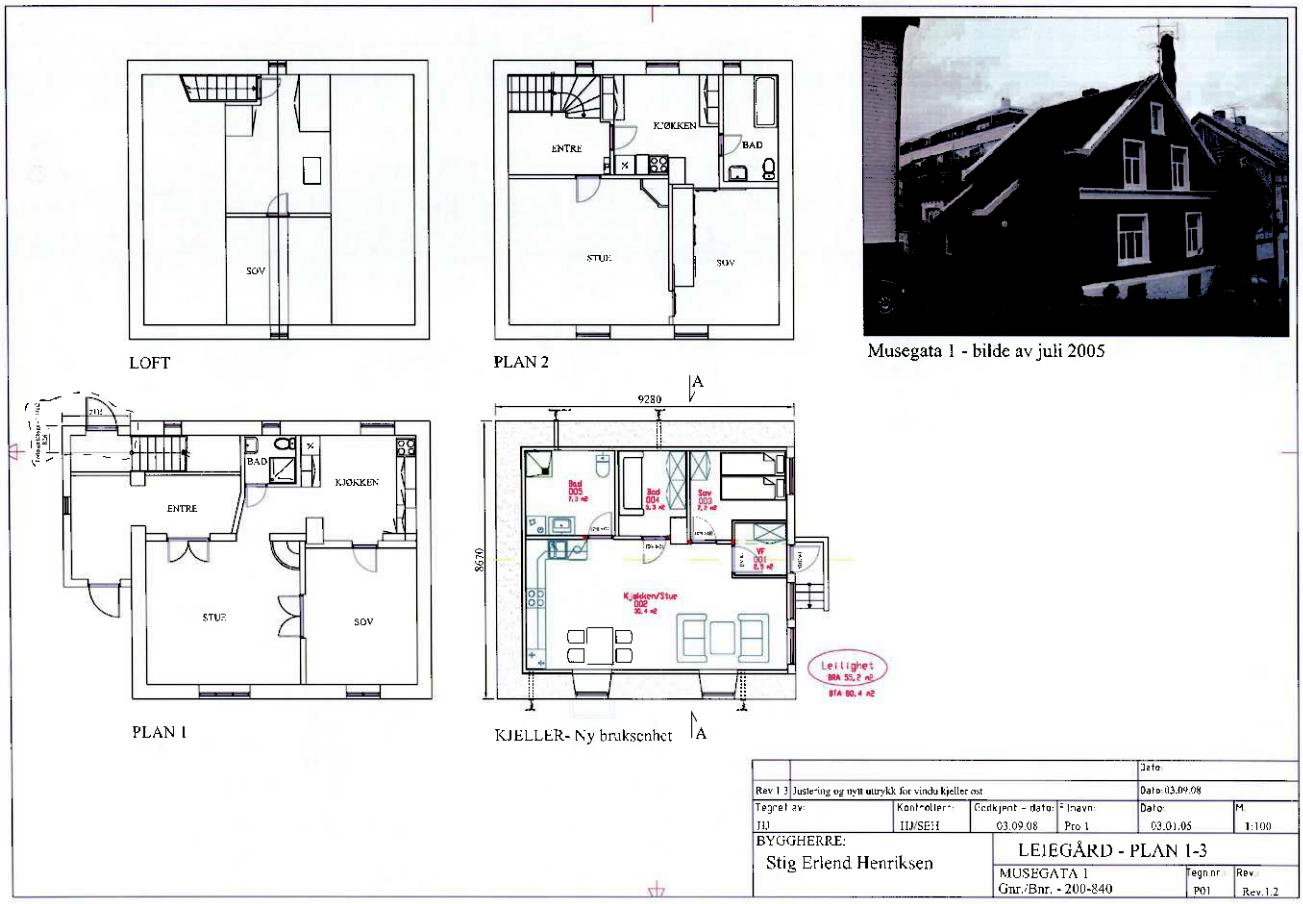
- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vedlegg


SOV
LOFT
ENTRE
KJØKKEN
BAD
STUE
SOV
PLAN 2
Musegata 1 - bilde av juli 2005
BAD
KJØKKEN
ENTRE
STUE
SOV
PLAN 1
9280
8670
A
A
KJELLER- Ny bruksenhet
Rev 1.3 Justering og nytt uttrykk for vindu kjeller øst
Dato: 03.09.08
Tegnet av: JIJ
Kontrollert: JIJ/SEH
Godkjent - dato: 03.09.08
Prosjektnavn: Pro 1
Dato: 03.01.05
M: 1:100
BYGGHERRE:
Stig Erlend Henriksen
LEILEGÅRD - PLAN 1-3
MUSEGATA 1
Gnr./Bnr. - 200-840
Tegn.nr: P01
Rev: Rev.1.2


FASADE SØR - MUSEGATA
FASADE NORD
Sportsbod
FASADE ØST
FASADE VEST
Rev 1.4 Justering og nytt uttrykk for vindu kjeller øst
Dato: 03.09.08
Rev 1.3 Innegjerdet sportsboder
Dato: 01.07.08
Tegnet av: HJ
Kontrollert: HJ/SH11
Godkjent - dato: 03.09.08
Filnavn: Pro 1
Dato: 03.01.05
M: 1:100
BYGGHERRE;
Stig Erlend Henriksen
LEIEGÅRD - FASADER
MUSEGATA 1
Gnr./Bnr. - 200-840
Tegn.nr.:
Rev.:
Rev.1.4

Oversiktskart

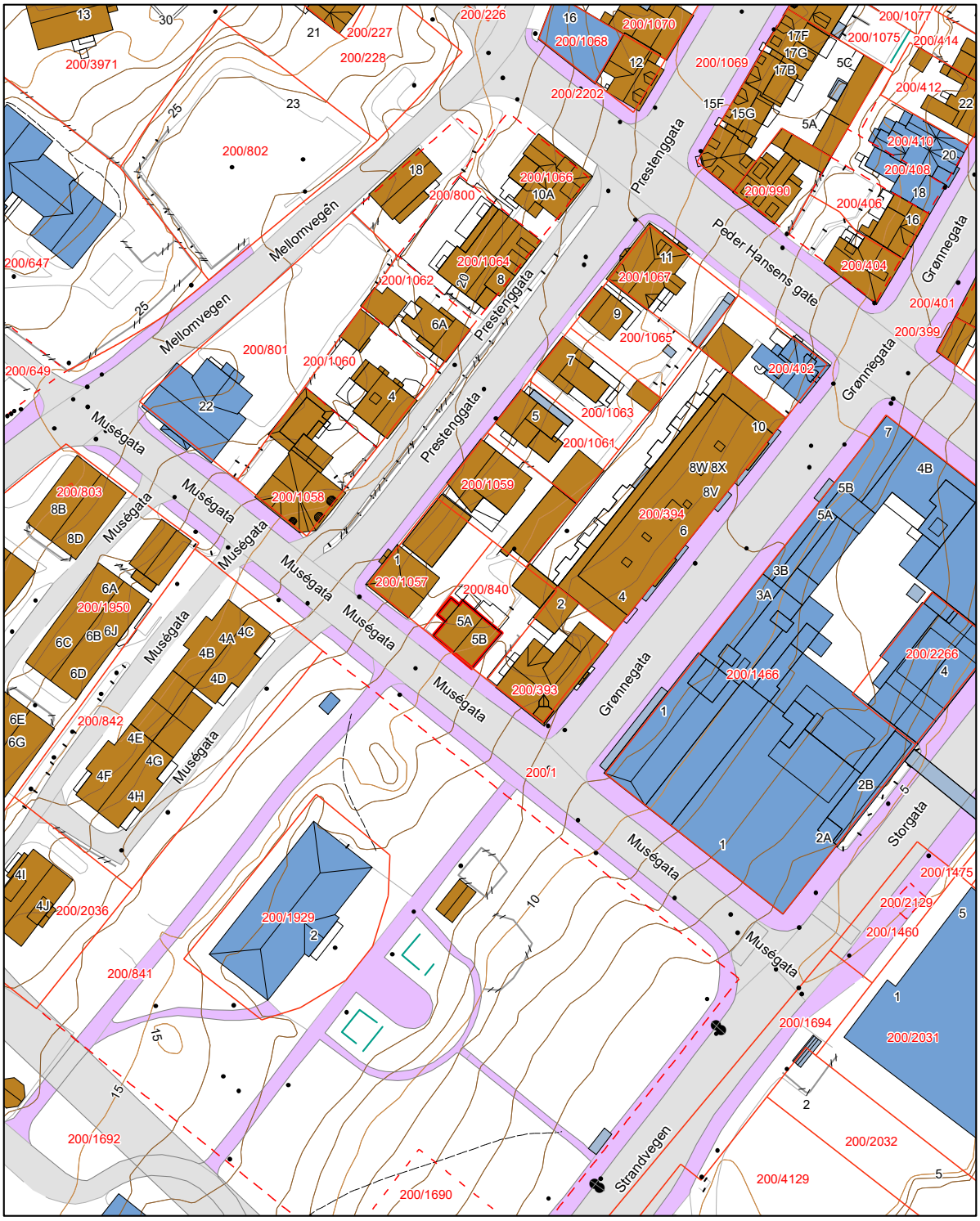
Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

Målestokk: 1:1,000
Areal: 347 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

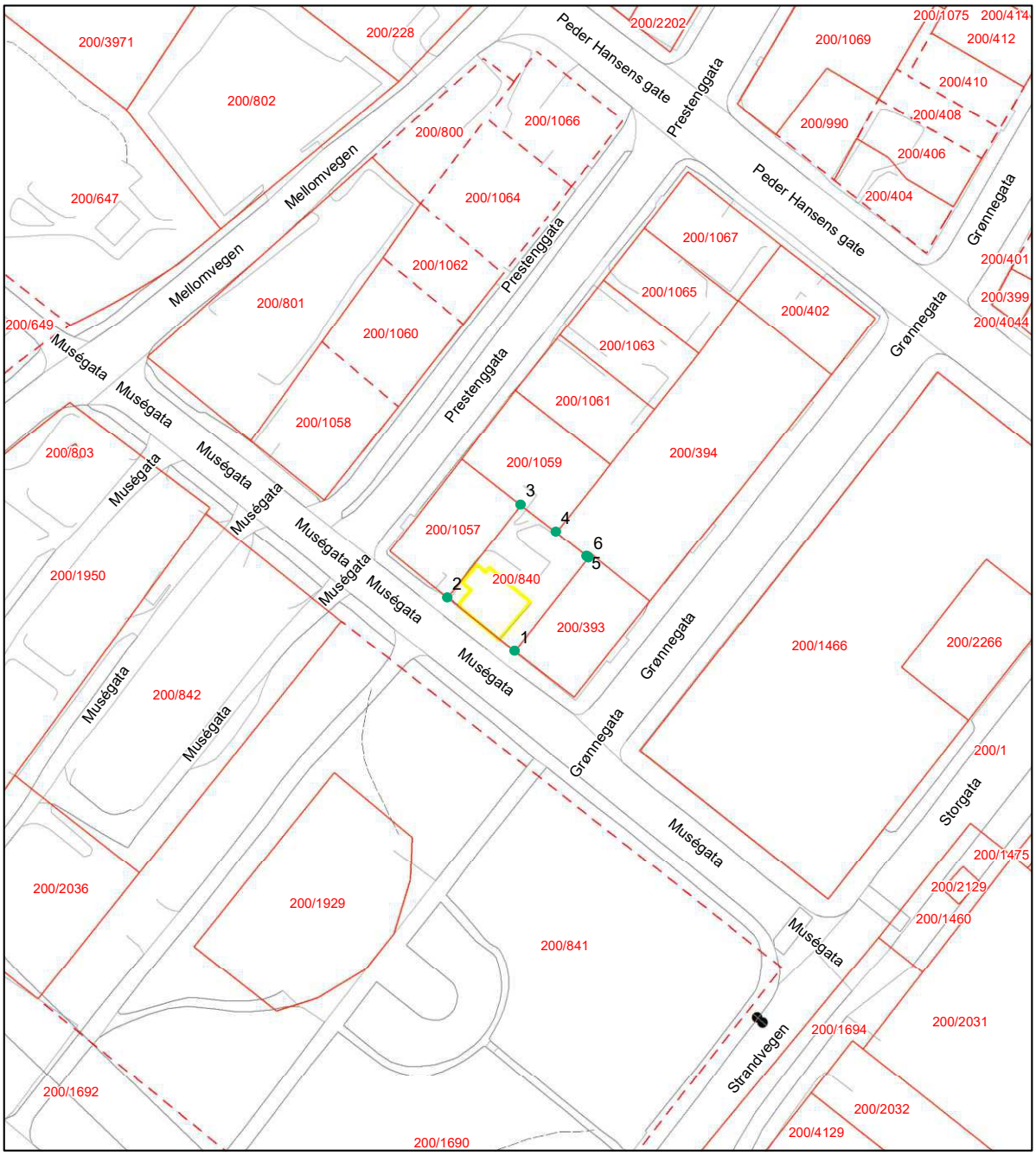
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3

Målestokk: 1:1,000
Areal: 347 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7731341.89	653169.93	Ikke spesifisert	15.84	Ukjent		Terrengmålt	10	0
2	7731351.69	653157.48	Ikke spesifisert	21.84	Ukjent		Terrengmålt	10	0
3	7731368.83	653171.01	Ikke spesifisert	8.25	Ukjent		Terrengmålt	10	0
4	7731363.8	653177.55	Ikke spesifisert	7.19	Ukjent		Terrengmålt	10	0
5	7731359.4	653183.24	Ikke spesifisert	0.4	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7731359.16	653183.56	Ikke spesifisert	22	Ukjent		Terrengmålt	10	0

side: 1

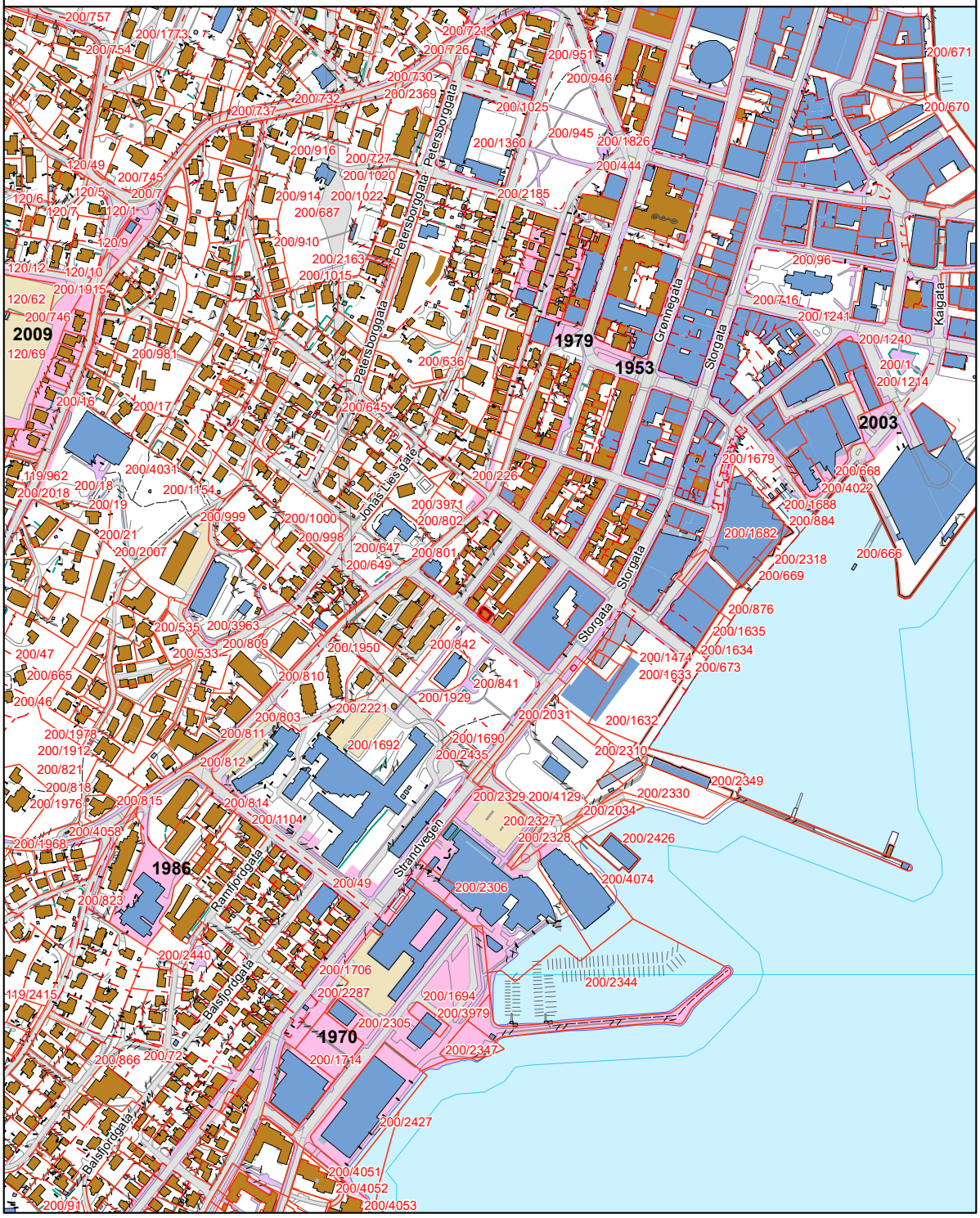
Pågående regulering

Adresse: Muségata 5B, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/840/0/3
Planident:2003,1979,1953,1970

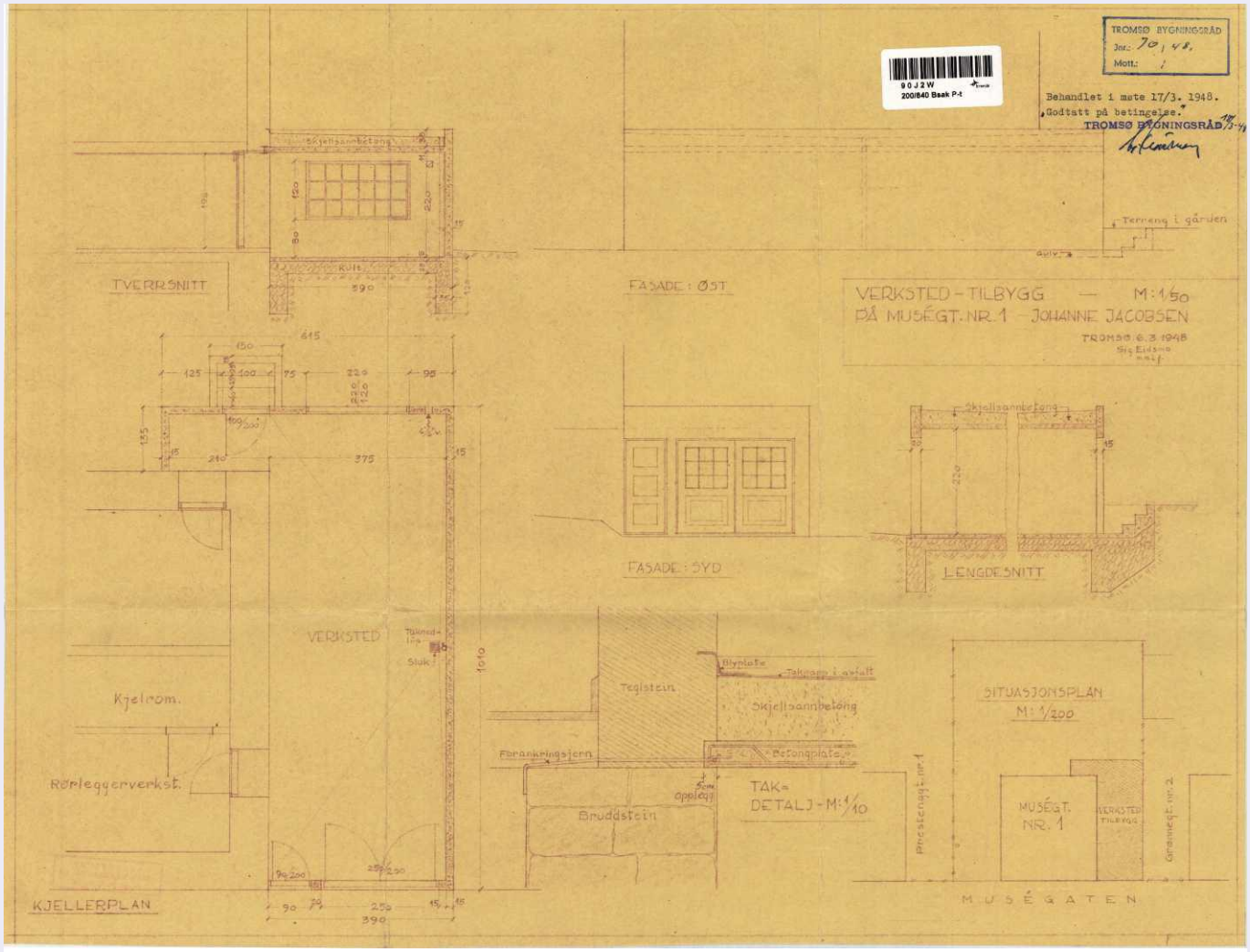
Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-31

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Vedlegg

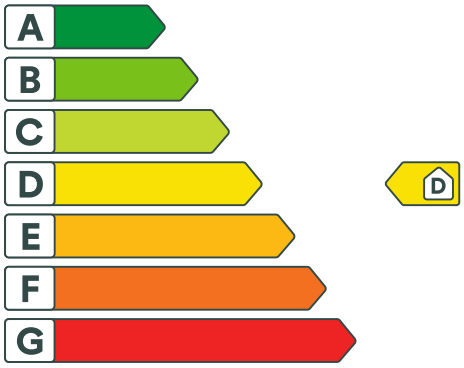

TROMSØ BYGNINGSRÅD
Jnr.: 70/48.
Mott.:
Behandlet i møte 17/3. 1948.
Godtatt på betingelse.
TROMSØ BYGNINGSRÅD
TVERRSNITT
FASADE: ØST
VERKSTED - TILBYGG — M: 1/50
PÅ MUSÉGT. NR. 1 - JOHANNE JACOBSEN
TROMSØ 6.3.1948
Skjellsandbetong
Terreng i gården
FASADE: SYD
LENGDESNITT
VERKSTED
Kjelrom.
Rørleggerverkst.
KJELLERPLAN
Teglstein
Skjellsandbetong
Betongplate
Bruddstein
TAK-DETALJ - M: 1/10
SITUASJONSPLAN
M: 1/200
MUSÉGT. NR. 1
MUSÉGATEN

enova

Energiattest



Adresse **Muségata 5B, 9008 TROMSØ**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374253**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190660559**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **840**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,83**

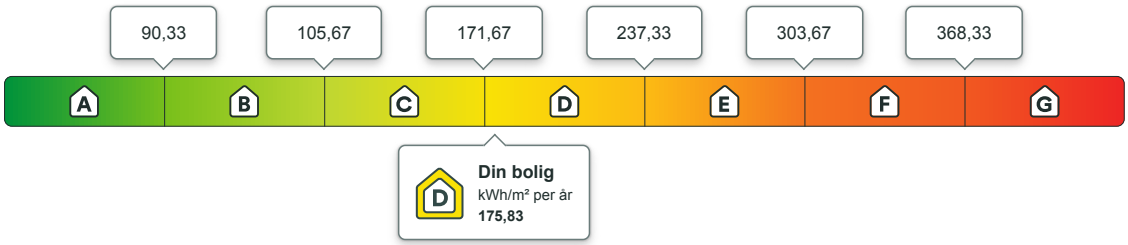
Muségata 5B, 9008 TROMSØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 003,15	**230,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Muségata 5B, 9008 TROMSØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Muségata 5B, 9008 TROMSØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260259 / Dag Little, tlf. 930 11 511
Muségata 5B, 9008 Tromsø
Ideell andel 1/1 i Gnr. 200, Bnr. 840, Snr. 3, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 1260259
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.11.2026

Dag Little
Eiendomsmegler

930 11 511
dag.little@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no