

Velkommen til

Storgata 119, 9008 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storgata 119
9008 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 800 000,-	**BRA/BRA-i**	30 / 25 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 801 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	604 305,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 405 395,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 132,-	**Etasje**	1

Energimerke D

Eiendomsmegler1 v/Thea Mietinen Røslie presenterer Storgata 119 - en hyggelig borettslagsleilighet midt i Tromsø sentrum!

Dette er en perfekt leilighet for førstegangskjøpere eller pendlere. Her får du en arealeffektiv planløsning med åpen stue-og kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad. Det er også ekstra oppbevaringsmuligheter i tilhørende sportsbod.

Leiligheten har en svært sentrumsnær beliggenhet i nordenden av Storgata. Her har du kort vei til alle fasilitetene som sentrum har å by på, og det er enkel tilkomst til bussholdeplasser som tar deg dit du måtte ønske ellers i Tromsø by.

Selger informere at alt av møblement kan følge med salget.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storgata 119, 9008 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 7 i STORGATBAKKEN BRL, org.nr. 992625007, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 404 305,-
Prisantydning	kr	1 800 000,-
Andel fellesgjeld	kr	604 305,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 405 395,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 411 895,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- 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.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 132,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Internett kr 352
Dugnad kr 25
Trappevask kr 283
Kapitalkostnader renter kr 1 259,56
Kapitalkostnader avdrag kr 3 174,64
Andel felleskostnader kr 3 937,42

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

Storgatbakken Borettslag
Storgatbakken Brl består av 47 boliger. Forretningsfører er Agio Forvaltning, styreleder er Dagfinn Johannes Andreassen og kontaktinformasjonen er: storgatbakkenbrl@styremail.no. Dyrehold er tillatt så fremst det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene.

Styret har i 2024 og 2025 blant annet arbeidet med:
- Kontroll og utbedring av yttertak utsatt til høsten 2024 pga. måsereir; taket ble renset.
- Vannskade fra varmtvannsbereder i blokk B (ikke avsluttet).
- Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer - prosjektering pågår.
- Gjennomgang av sprinkleranlegg - arbeid pågår.

Styret planlegger blant annet for 2025 og 2026:
- Oppdatere vedlikeholdsplanen for ny 10-årsperiode. Denne skal ta hensyn til kommende energikrav (2030) og andre større vedlikeholdsprosjekter
- Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer.
- Renovering av trappeoppgang i A-blokka.
- Skifte inngangsdør i B-blokka, og vurdere øvrige dører. Heis A-blokka: Større vedlikehold planlagt (B-blokka utført 2024). Fasade: Maling av vindus- og dørkarmer (øverste etasje A-blokka).
- Varmtvannsberedere: Gradvis utskifting pga. alder.
- Viktig tiltak for sikkerhet og skadeforebygging.
- Renhold skal konkurranseutsettes.
- Garasje: Montering av 1-2 ekstra strømuttak for lettere bruk av støvsuger.

Borettslaget starter en gradvis utskifting av varmtvannsberedere i leilighetene på grunn av alder og økt risiko for lekkasjer. Så langt er 2 av 47 beredere byttet ut etter vannskader som også rammet flere leiligheter. De nye berederne er utstyrt med automatisk vannstopper i tråd med dagens krav. Det må tas stilling til kostnadsfordelingen mellom andelseier og borettslag. Selv om ansvaret i utgangspunktet ligger hos andelseier, vurderes det å fordele kostnaden eller finansiere utskiftingen gjennom fellesmidler. Siden tiltaket handler om sikkerhet og skadeforebygging, vil utskiftingen ikke være valgfri. Dette kan føre til økt fellesgjeld eller behov for høyere felleskostnader avhengig av hvordan utskiftningen skal finansiers.

På generalforsamlingen i 2009 vedtok borettslaget at det gis en advarsel, deretter bot som per 20.09.2021 er på kr 500 pr gang for følgende:
- Rot og uorden i fellesarealer
- Utskruing av brannmeldere

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 43 630 774,- pr 30-06-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
2240 - Lån 16715375 - Husbanken
Geldende rente: 2,67 %
Registrert lånebeløp på selskapet: kr 43 630 774
Registrert lånesaldo på leiligheten: kr 604 304,35
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 01.12.2038

Det foreligger fastrenteavtale på lånet i Husbanken. Dellån 16715375 10 har fastrente på 2,374% frem til 01.09.2032. Dellån 16715375 20 har fastrente på 2,667% frem til 01.12.2032.

Borettslaget har fast rente på felleslån/fellesgjeld, men felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 3 153 659.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 3 253 331.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Forretningsfører
Agio Forvaltning
Postboks 1013, Sentrum, 8602 MoIRana
post@agioforvaltning.no tlf. 75137000
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: 25 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 30 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
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten har ikke parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 1583, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 972 m². Felles tomt for borettslaget. Tomten er bebygget. Beregnet areal iht tilstandsrapport.

Byggeår
2008 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 25 m²: Stue/kjøkken, bad og soverom
BRA-e 5 m²: Sportsbod

Sportsbod med tilkomst fra borettslagets 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 fra kommunen, og dagens bruk stemmer overens med disse.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkken:
Veggene har sparklet og malt gips. Himlingene har sparklet og malt gips. Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget. Det har i ettertid av befaring vært vannlekkasje på kjøkkenet. Skaden er opplyst å være utbedret, med unntak av fuktsvell i kjøkkenskap som vil bli utbedret av forsikringen

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Sparklet og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Våtrommet har stålstsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Det er ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:

Gulvene har parkett. Veggene har sparklet og malt gips. Himlingene har himlingsplater og sparklet og malt gips. Støpt betonggulv mot grunn. Leiligheten har malt slett dør. Døren ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekraner plassert i rørskap på badet. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Vallox fra byggeår plassert på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i stue/kjøkken.

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

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

TG2 - Innvendig:
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Ventilasjon, bad: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekk i tak på badet blåser ut luft.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Sanitærutstyr og innredning, bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Folie på skapdører er løs i kantene.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater Gulv, bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Glassvegg til dusjen er fuget tett, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen ledes ikke vannet direkte til sluk. Mykfuge har misfarging flere plasser.
- Overflate vegger og himling, bad: Det er påvist sprekker i fliser. Det er ufagmessig fuget under/rundt toalett.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater: Det mangler gulvlist og det er glippe mellom parkett og gulvlist. Det er fuktskjolder under dør til bad.
- Dører: Håndtak til skyvedør er treg og har malingsavflassing.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2.pkt: Satt inn ny servant på badet fra HTH.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Dører:
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør. Dør til fransk balkong: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Balkonger/terrasser:
Fransk balong med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 108 cm.

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

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentrumsnært, men samtidig tilbaketrukket i Storgata. Her finner du alt Tromsø sentrum har å by på rett utenfor inngangsdøra.

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.

Selger informere at alt av møblement kan følge med salget. Eventuelle budgivere bes om å presisere dette som et forbehold i budet. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

I sommeren 2025 oppsto det en vannskade i tak og vegg på kjøkkenet som følge av en lekkasje fra leiligheten over. Skaden er utbedret gjennom borettslagets forsikringsselskap. Megler har fått informert at all arbeider er fullført, med unntak av to overskap på kjøkkenet som har mindre fuktsvellinger. Ifølge borettslagets kontakt i forsikringsselskapet skal disse skapene byttes ut av borettslaget, men skadene vurderes som mindre kosmetiske.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 01.07.2008. Følgende arbeid gjenstår:
- Det gjenstår arbeid med utenomhusområdene og næringsarealene.

Gjenstående arbeid skal, i følge den midlertidige brukstillatelsen, utføres innen 30.06.2009. Utomhusarbeidene skal være ferdig den 01.10.2008. Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeid er utført.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke

være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommunedelplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og veiareal i kommunedelplan "Tromsø sentrum" med plan ID 0225 og ikrafttredelsesdato 11.06.2008.

Eiendommen er regulert til felles gangareal og annet kombiner formål i eldre reguleringsplan "Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata" med plan ID 1299 og ikrafttredelsesdato 30.01.2002.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød sone for vegstøy, hensyn for kulturmiljø, faresone for brann og eksplosjon i kommuneplan med plan ID 0142.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1996 navn "Detaljregulering Skansegata 9, småbåthavn Vervet" og plan ID 1947 navn "Detaljregulering Rektor Horsts gate 21 og23A". Se komunekart.com for mer informasjon.

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 547 421,-
Sekundærverdi kr 2 189 685,-.

Andel felles formue
kr 40 095,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 30-06-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Anchalee Larpinsee Eriksson

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 188697
Dato: 12.03.2010

SNR: 28
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3148 / 3696

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 900109
Dato: 26.06.1899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 900110
Dato: 26.06.1899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1353
Dato: 03.02.1995
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og
oljeprodukter for Statoil Norge as
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 Bjørn-Tore Walsøe Hansen i MOTAKST AS den 30-10-2025.

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 30.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 24.06.2025
Energiattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert 16.02.2006
Midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.2008
Seksjonering, datert 11.03.2010
Matrikkelrapport, datert 30.06.2025
Grunnkart, datert 30.06.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

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










LG
beko


NIVEA
GARNIER
VITAMIN C



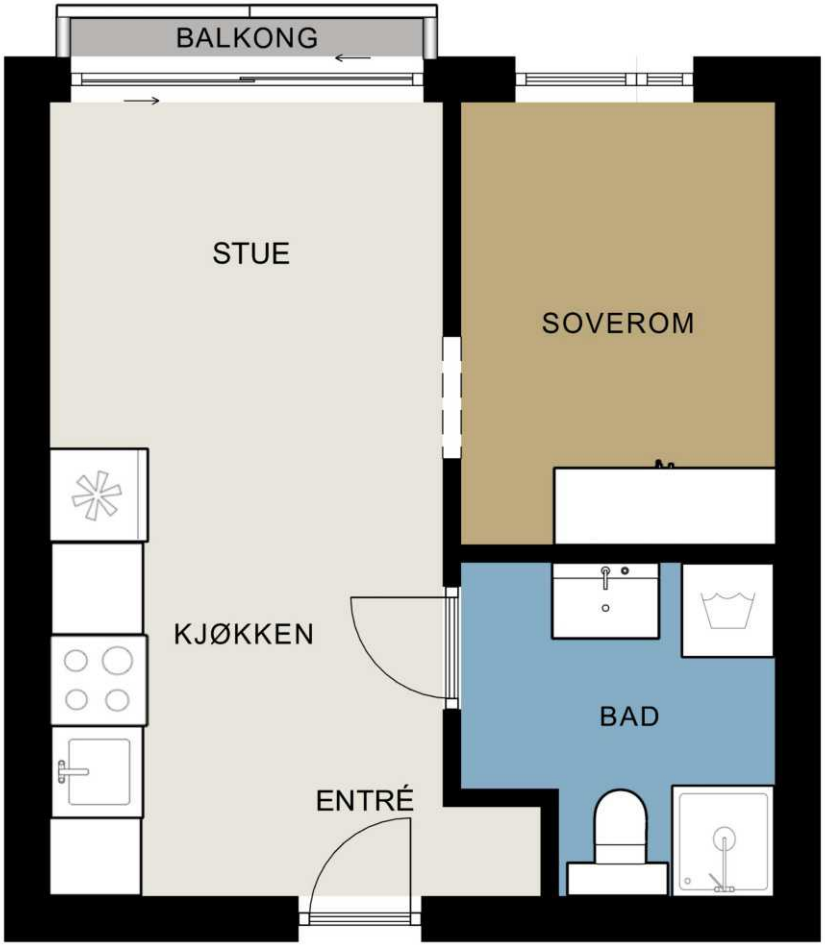

LG
SMART
10
YEAR







Plantegning



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.

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

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet.
Storgata 119 , 9008 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 200, bnr. 1583, snr. 28
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3937 **Referansenummer:** WE3104

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjorntore@motakst.no
995 70 146

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet.

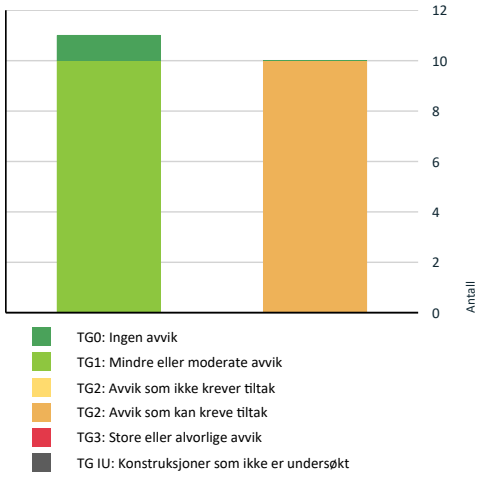
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
2008

Kommentar
Bygningen ble byggegodkjent den 16.02.2006 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 22.10.2008.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.
Dør til fransk balkong: Isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndtak til skyvedør er treg og har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og at enkelte dører må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balong med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 108 cm.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har parkett.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har himlingsplater og sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler gulvlist og det er glippe mellom parkett og gulvlist.
Det er fuktskjolder under dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte overflater utbedres eller skiftes.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Tilstandsrapport

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malt slett dør. Døren ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Det er ufagmessig fuget under/rundt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuger bør utbedres.
Sprukne fliser bør skiftes.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Glassvegg til dusjen er fuget tett, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen ledes ikke vannet direkte til sluk.
Mykfuge har misfarging flere plasser.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• 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.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Folie på skapdører er løs i kantene.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Folie bør utbedres eller fjernes.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk i tak på badet blåser ut luft.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at tilliggende veggkonstruksjon mot våtrommet er laget av stål og gips, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg.

Det ble utført fuktsøk ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket. En av årsakene kan være at fuktigheten samles opp i flislimet, og bruker lang tid på å tørke ut. Fuktmåleren kan også gi utslag på varmekabler og/eller armeringsjern/armeringsnett.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvene har parkett.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

NB!
Det har i ettertid av befaring vært vannlekkasje på kjøkkenet.
Skaden er opplyst å være utbedret, med unntak av fuktsvell i kjøkkenskap som vil bli utbedret av forsikringen.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Vallox fra byggeår plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekk på bad blåser ut luft.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso plassert i kjøkkenbenk.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i stue/kjøkken.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring for el-installasjon ligger i sikringsskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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





TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

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

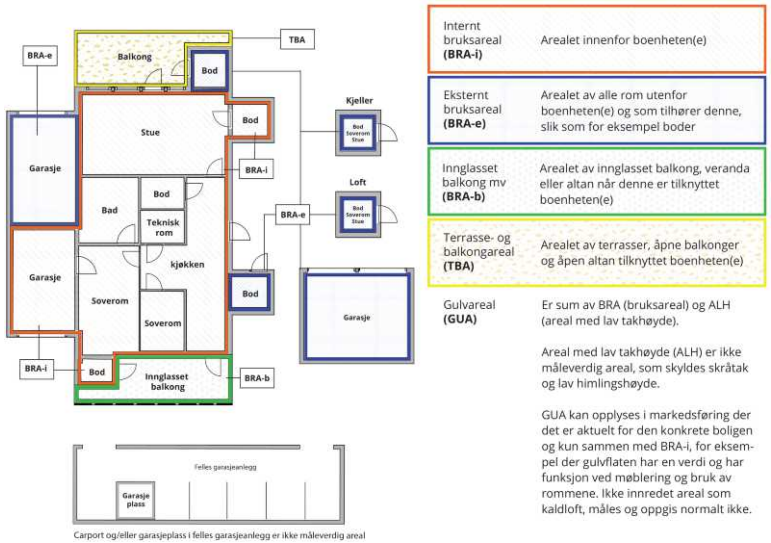
Hva er måleverdig areal?

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.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer

2-roms andelsleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	25			25	
Underetasje		5		5	
SUM	**25**	**5**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Underetasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet.	25	0

Kommentar

2-roms andelsleilighet.	Bod med adkomst via fellesareal i kjeller = 5,46 m2 (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Anchalee L Eriksson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	1583		28	972 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Storgata 119

Hjemmelshaver
Storgatbakken Brl

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/STORGATBAKKEN BRL	992625007	H0103	Agio Forvaltning AS	Eriksson Anchalee Larpinsee

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	40 095	*31.12.2024*	604 304	*30.06.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:	235 000
Omløpsmidler:		2 819 190	Samlet innskuddskapital:	17 440 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	12 659	Langsiktig gjeld (+):	+ 47 410 694
Disponible midler:		2 806 531	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	64 850 694

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. beboelsesetasje med adkomst via felles hovedinngang mot sør.
Storgatbakken Borettslag ligger i nordenden av Tromsø sentrum. Området er bebygget med boligblokker, næringsbygg og noen småhus/boliger. Det er umiddelbar nærhet til søndagsåpen dagligvarebutikk, flere restauranter, og for øvrig alt av fasiliteter Tromsø sentrum har å by på.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Regulering

Området er regulert til "Annet kombinert formål" iht. reguleringsplan for "Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata".
Plan-ID 1299. Ikrafttredelse 30.01.2002.

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

Om tomten

Hele tomten er bebygget med et areal på ca. 972 m².

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

KDP Tromsø sentrum.
Plan-ID 0225. Ikrafttredelse 11.06.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort leilighetsbygg fra 2008, bygd over 4 etasjer (inkl. garasjeplan).
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende leilighetsbygg i kombinasjon med næringslokaler.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer/kjellervegger av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av stål og betong.
Ytterveggene er utvendig tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/pvc-duk eller tilsvarende.

Parkering

Det medfølger ikke parkering, det er mulighet for å leie av Tromsø Parkering i omegn.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Hensynssone

Eiendommen ligger iht. kommuneplan innenfor hesynssone for:
- Brann-/eksplosjonsfare (H350_4)
- Hensyn kulturmiljø (H570_181)
- Vegstøy (rød sone)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke		Nei
Grunnkart	02.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	02.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	02.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.10.2008	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	15.03.2006	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	05.06.2008	Samsvarserklæring for el-installasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.06.2025	Selgers egenerklæring er ikke framvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Storgata 119 , 9008 TROMSØ
Gnr 200 - Bnr 1583
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

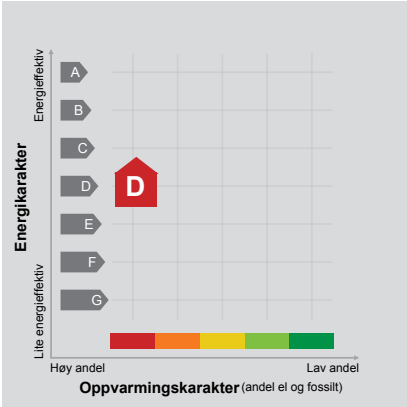
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 119
Postnummer	9008
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1583
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22389300
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-186240
Dato	02.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for kranglor eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn Anchalee Larpinse Eriksson
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse Storgata 119, H103	Postnummer 9008	Sted Tromsø
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen 2022	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.		☒ Ja ☐ Nei

Selgers initialer: AL

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Satt inn ny servant på badet, fra HTH. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/samelet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskr v nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskr v nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskr v nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: .....

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner t l Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: .....

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv inn cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringer fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstiloudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Tromsø	24/6-25	
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer

Byutvikling
Tromsø kommune

Voll Arkitekter A/S
Kjøpmannsgata 40

7011 TRONDHEIM



Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	29264/08-KJEBRE 05/7369	Kjetil Brekmo Telefon: 77 79 05 81	01.07.2008

STORGATA 119, 121 OG 123. 200/1575-77-79. – LEILIGHETER I BOLIGBLOKK A MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/7369.

Tiltakshaver: Front Uvikling AS (tidliger Storgata 132 Tromsø A/S)

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 994/08.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 2 **gis det midlertidig brukstillatelse** for: 31 boenheter i bolig- og næringsblokk i Storgata 119, 121 og 122.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 28/06.
Igangsettingstillatelse for spunting er gitt i vedtaksnummer 1216/06.
Igangsettingstillatelse for utgraving, fundament og parkeringskjeller er gitt i vedtaksnummer 61/07.
Igangsettingstillatelse for stål og betong er gitt i vedtaksnummer 933/07.
Igangsettingstillatelse for øvrige arbeider er gitt i vedtaksnummer 1260/07.

Det gjenstår arbeider med utomhusområdene og næringsarealer.

Det er inngått opparbeidelsesavtale og stillet garanti for riktig oppfyllelse av utbyggingsavtalen.

Utbyggingen skjer parallelt med sak 05/9134, Storgata 125-127, det omfattes ikke av denne brukstillatelsen.

Kontrollansvarlige for prosjektering og utførelse har sørget for at nødvendig kontroll er utført i henhold til kontrolldokumentasjon, jfr kontrollerklæringer mottatt her den 25.06.2008.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Rådhuset 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 33.

Dersom det senere skulle vise seg at midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av feil opplysninger, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Gjenstående arbeider skal utføres innen 30.06.2009. , jfr SAK § 34.
Utomhusarbeidene skal være ferdig den 01.10.2008

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fastsatt frist, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

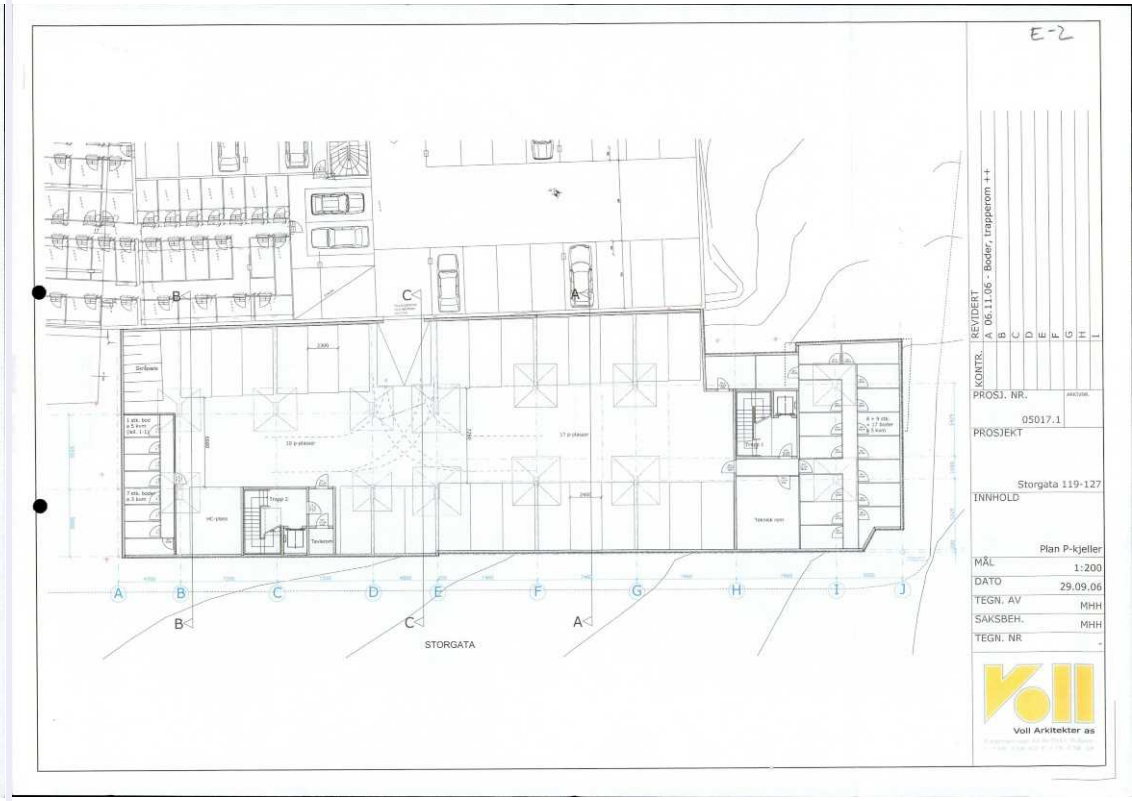
Ferdigattest utstedes etter anmodning om ferdigattest og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.

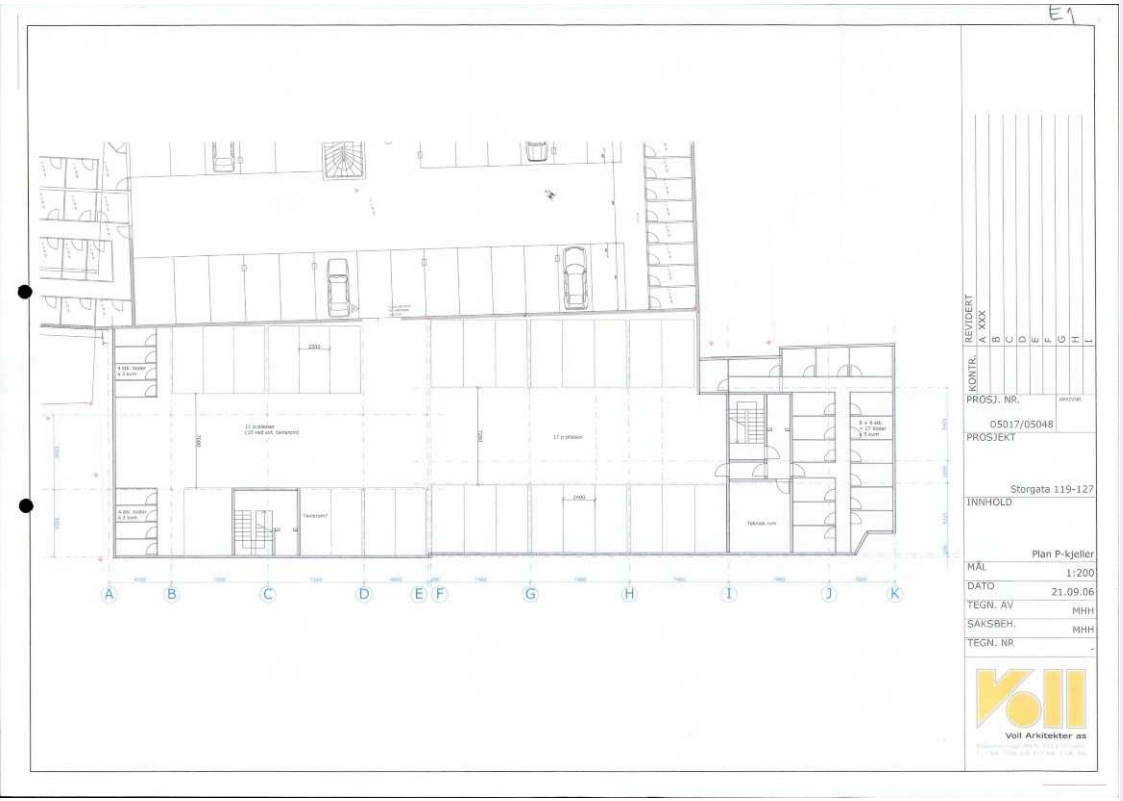
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er tre uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Mette Mohåg
leder for byggesakskontoret

Kopi til:
- Front Uvikling AS (tidliger Storgata 132 Tromsø A/S), Strandvn 90, , 9006 TROMSØ


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
28. NOV 05 51665
KASS.
LEK
9
12
117
VERFTSGATA
STORGATA
12.0
12.5
13.0
NORD
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
INSTR.SAK
REVIDERT
A 08.07.05 - Kryssdet uteområde ut Verftsgata
B 19.09.05 - Rammesøknad
C 26.10.05 - Endrede fasader
D 17.11.05 - Endret vindu
KONTR.
PROSJ. NR.
05017
ARKIVNR.
PROSJEKT
Storgata 119 - 121 - 123
Tromsø
INNHOLD
Plan 1
MÅL 1:200
DATO 26.05.05
TEGN. AV MHH/JEV
SAKSBEH.
TEGN. NR
Voll Arkitekter as


E-2
REVIDERT
A 06.11.06 - Boder, trapperom ++
KONTR.
PROSJ. NR.
05017.1
PROSJEKT
Storgata 119-127
INNHOLD
Plan P-kjeller
MÅL 1:200
DATO 29.09.06
TEGN. AV MHH
SAKSBEH. MHH
TEGN. NR -
STORGATA
Voll Arkitekter as



REVIDERT
A XXX
B
C
D
E
F
G
H
I

KONTR.

PROSJ. NR. 05017/05048

ARKIVNR.

PROSJEKT
Storgata 119-127

INNHOLD
Plan P-kjeller

MÅL	1:200
DATO	21.09.06
TEGN. AV	MHH
SAKSBEH.	MHH
TEGN. NR	-

Voll Arkitekter as



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16 05 000028
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
28. NOV. 05 51665
ARK.K.
S.NR.
S.BEH.
KASS.

REVIDERT
A 15.05 - Rammesøknad
B 20.10.05 - Endrede fasader
C 17.11.05 - Endrede fasader 1.etg
D
E
F
G
H
I

KONTR.

PROSJ. NR. 05017

ARKIVNR.

PROSJEKT
Storgata 119 - 121 - 123
Tromsø

INNHOLD
Fasade vest, mot Storgata

MÅL	1:200
DATO	26.05.05
TEGN. AV	MHH/JEV
SAKSBEH.	
TEGN. NR	TEGN. NR

Voll Arkitekter as



TROMSØ KOMMUNE
I.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
28.NOV.05 51665
ARK.K. S.NR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000028
INSTR.SAK

REVIDERT
A 19.09.05 - Rammesøknad
B 17.11.05 Skjult nabobebyggelse
C
D
E
F
G
H
I

KONTR.

PROSJ. NR. 05017 ARKIVNR.

PROSJEKT
Storgata 119 - 121 - 123
Tromsø

INNHOLD
Fasade øst

MÅL 1:200
DATO 26.05.05
TEGN. AV MHH/JEV
SAKSBEH.
TEGN. NR TEGN.NR

Voll Arkitekter as



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000028
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
I.NR. BYUTVIKLING S.BEH.
28.NOV.05 51665
ARK.K. S.NR. KASS.

REVIDERT
A 19.09.05 - Rammesøknad
B 17.11.05 - Endret fasade
C
D
E
F
G
H
I

KONTR.

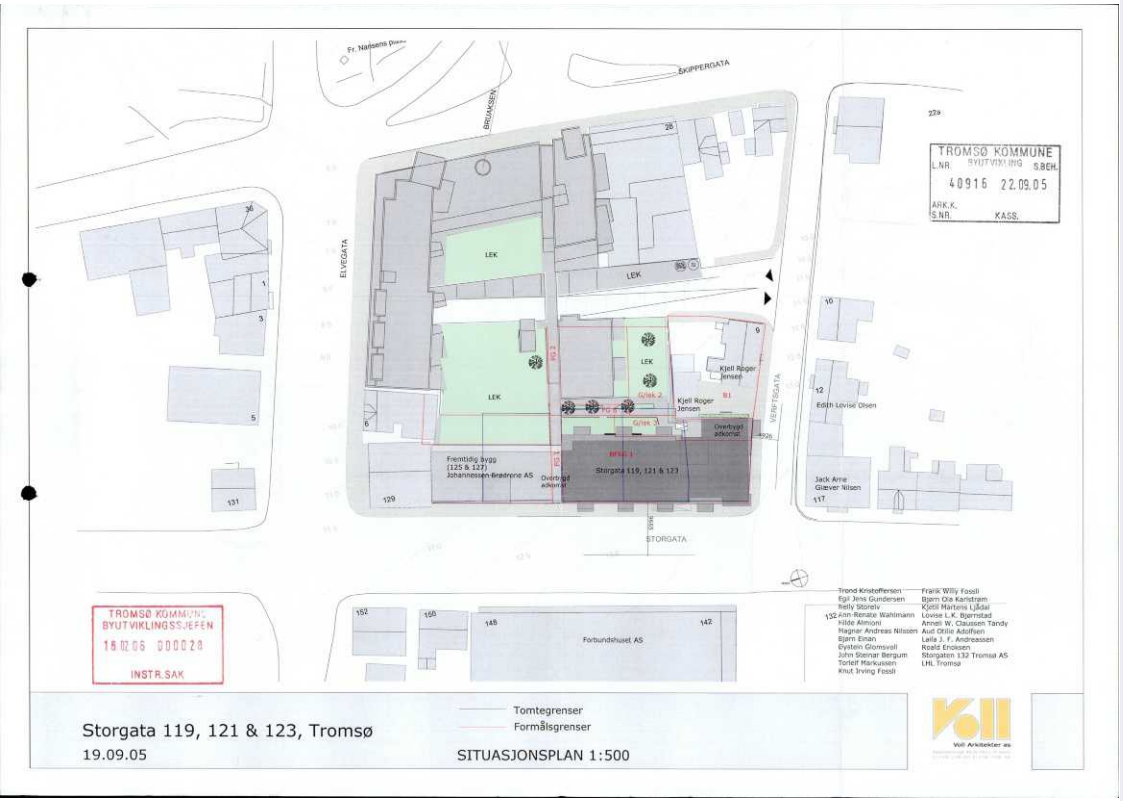
PROSJ. NR. 05017 ARKIVNR.

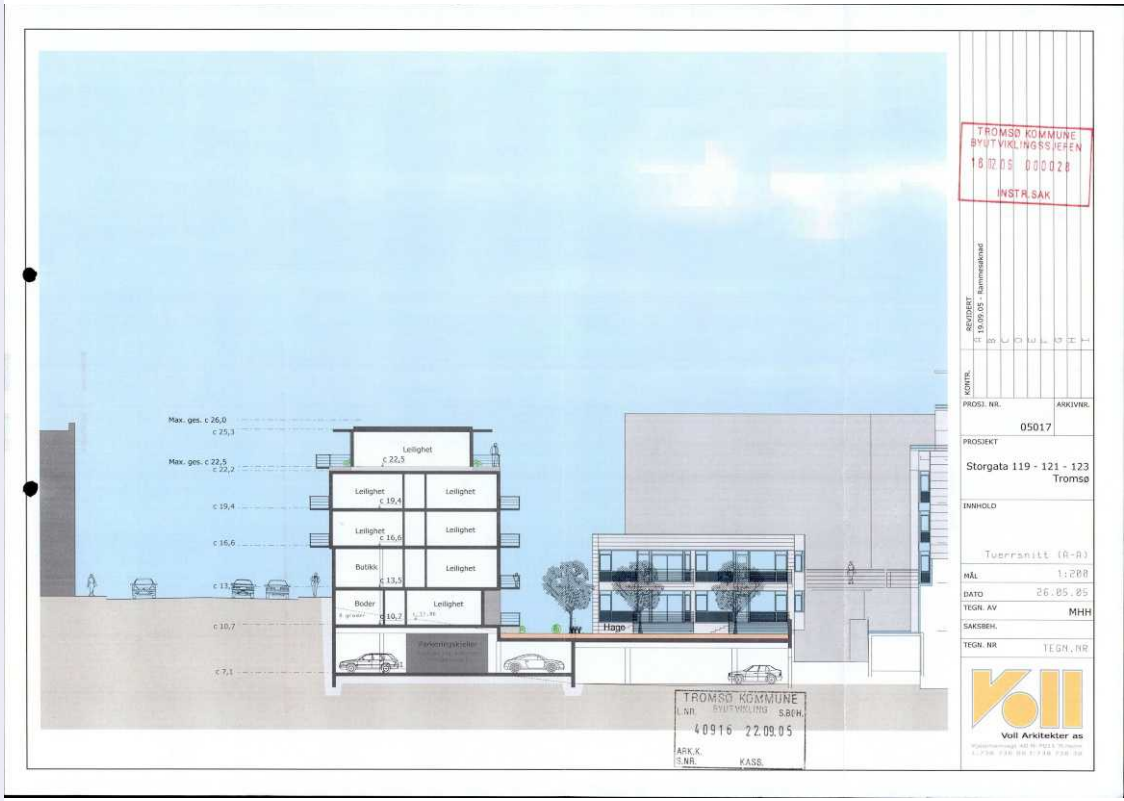
PROSJEKT
Storgata 119 - 121 - 123
Tromsø

INNHOLD
Fasade sør, mot Verftsgata

MÅL 1:200
DATO 26.05.05
TEGN. AV MHH/JEV
SAKSBEH.
TEGN. NR TEGN.NR

Voll Arkitekter as


Fr. Nansens plass
SKIPPERGATA
BRUKSEN
ELVEGATA
KIRKEGATA
STORGATA
LEK
Storgata 119, 121 & 123
Kjell Roger Jensen
Edith Lovise Olsen
Jack Arne Glæver Nilsen
Forbundshuset AS
Overbygd adkomst
Fremtidig bygg (125 & 127) Johannessen Brødrene AS
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000028
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING
L.NR. 40916 22.09.05 S.BEH.
ARK.K. S.NR. KASS.
Tomtegrenser
Formålsgrenser
Storgata 119, 121 & 123, Tromsø
19.09.05
SITUASJONSPLAN 1:500
Voll Arkitekter as


Max. ges. c 26,0
c 25,3
Max. ges. c 22,5
c 22,2
c 19,4
c 16,6
c 13,5
c 10,7
c 7,1
Leilighet
Butikk
Boder
Parkeringskjeller
Hage
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000028
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING
L.NR. 40916 22.09.05 S.BEH.
ARK.K. S.NR. KASS.
REVIDERT 19.09.05 - Rammesøknad
KONTR.
PROSJ. NR. 05017
ARKIVNR.
PROSJEKT
Storgata 119 - 121 - 123
Tromsø
INNHOLD
Tverrsnitt (A-A)
MÅL 1:200
DATO 26.05.05
TEGN. AV MHH
SAKSBEH.
TEGN. NR TEGN. NR
Voll Arkitekter as

Ref 2010

Begjæringsskjemaet sendes til
Tromsø kommune, Byutvikling
Rådhuset
9299 TROMSØ

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Tromsø kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1902	TROMSØ	200	1583		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
992625007	Storgatbakken borettslag		

Doknr: 188697 Tinglyst: 12.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	17	B	11	N	11		21	N	12		31			
2	N	12		12	N	11		22	N	12		32			
3	N	12		13	N	19		23	N	12		33			
4	N	12		14	N	12		24	N	12		34			
5	N	12		15	N	12		25	N	12		35			
6	N	12		16	N	12		26	N	12		36			
7	N	12		17	N	12		27	N	10		37			
8	N	12		18	N	12		28	SB	3148	B	38			
9	N	12		19	N	12		29	N	28		39			
10	N	11		20	N	12		30	N	189		40			
SUM BRØK		124		SUM BRØK		125		SUM BRØK		3447		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3696 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Tilf. gjort av Geodata 11.03.10

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

For Storgatbakken bort. ikt fellesskap: Kent Jæger Holmen

Advokat MNA
Kent Jæger Holmen
Pb. 447 - 9255 Tromsø
kent.holmen@codex.no

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 bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes 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 fastsatt 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.:"Vedlegg side X av Y")

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt registrert partner [9]
Tromsø 23.02.10	Kent Jæger Holmen	Kent Holmen	

Advokat MNA
Kent Jæger Holmen
Pb. 447 - 9255 Tromsø
kent.holmen@codex.no

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 9)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Det erklæres at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
200	1583			i Tromsø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
11.03.10	Enh.fører	

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Tromsø kommune, Byutvikling. Seksjoneringsbegjæring - side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/188697/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:28

SEKSJONERINGSKART

TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

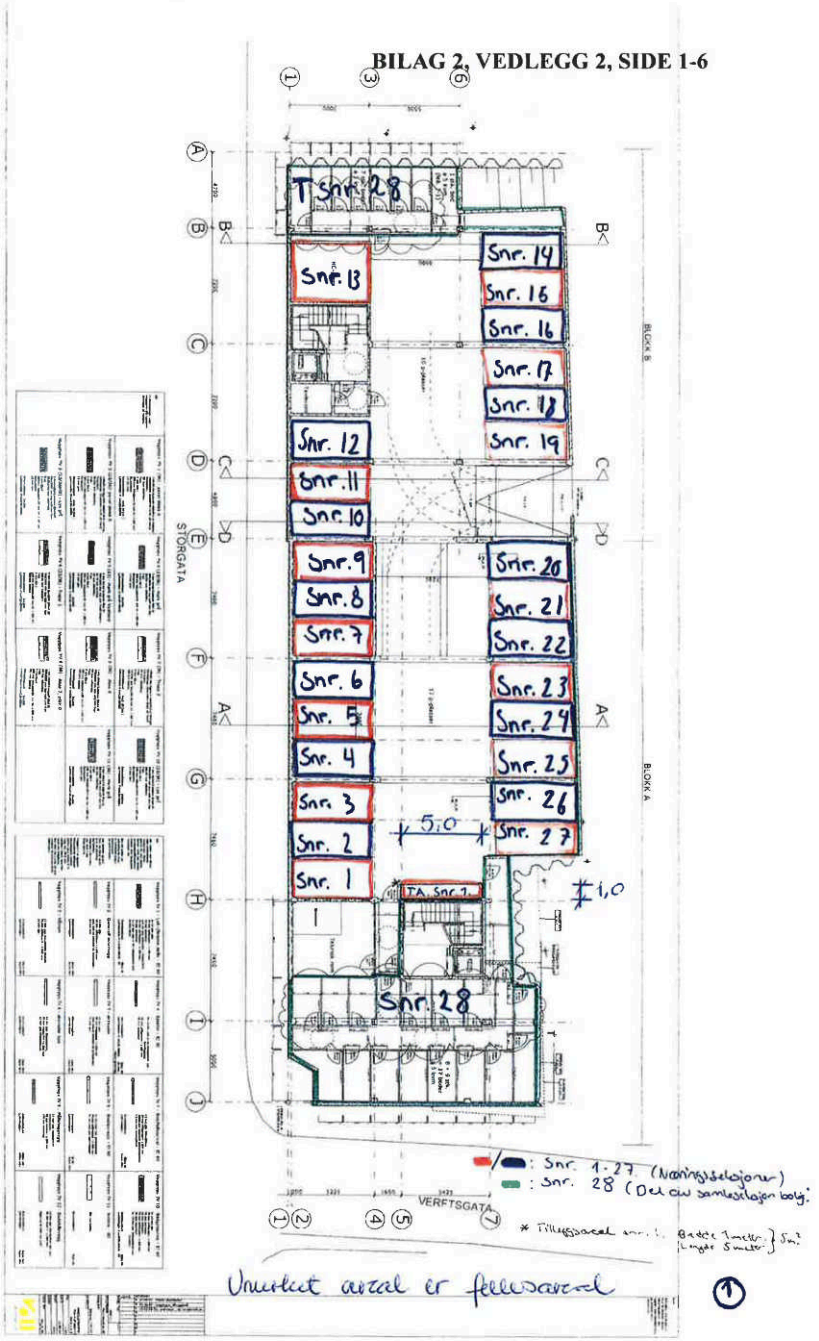
Målestokk : 1:500
Dato: 11.03.2010
Adresse: Storgate 119 - 127
Gnr/Bnr : Gnr 200 bnr.1583

Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

Seksjoneres
Fellesareal



BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 1-6

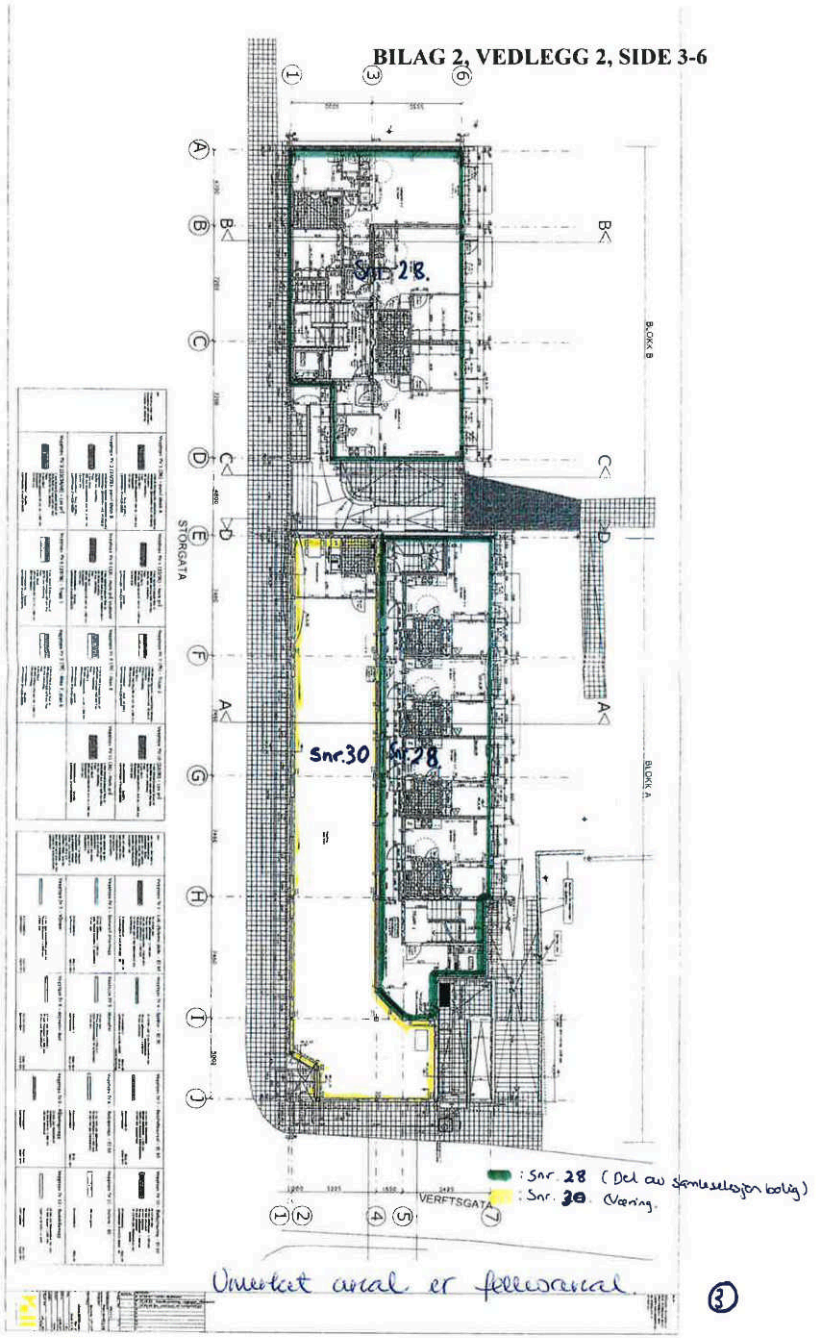


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/188697/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:28
Side 6 av 10



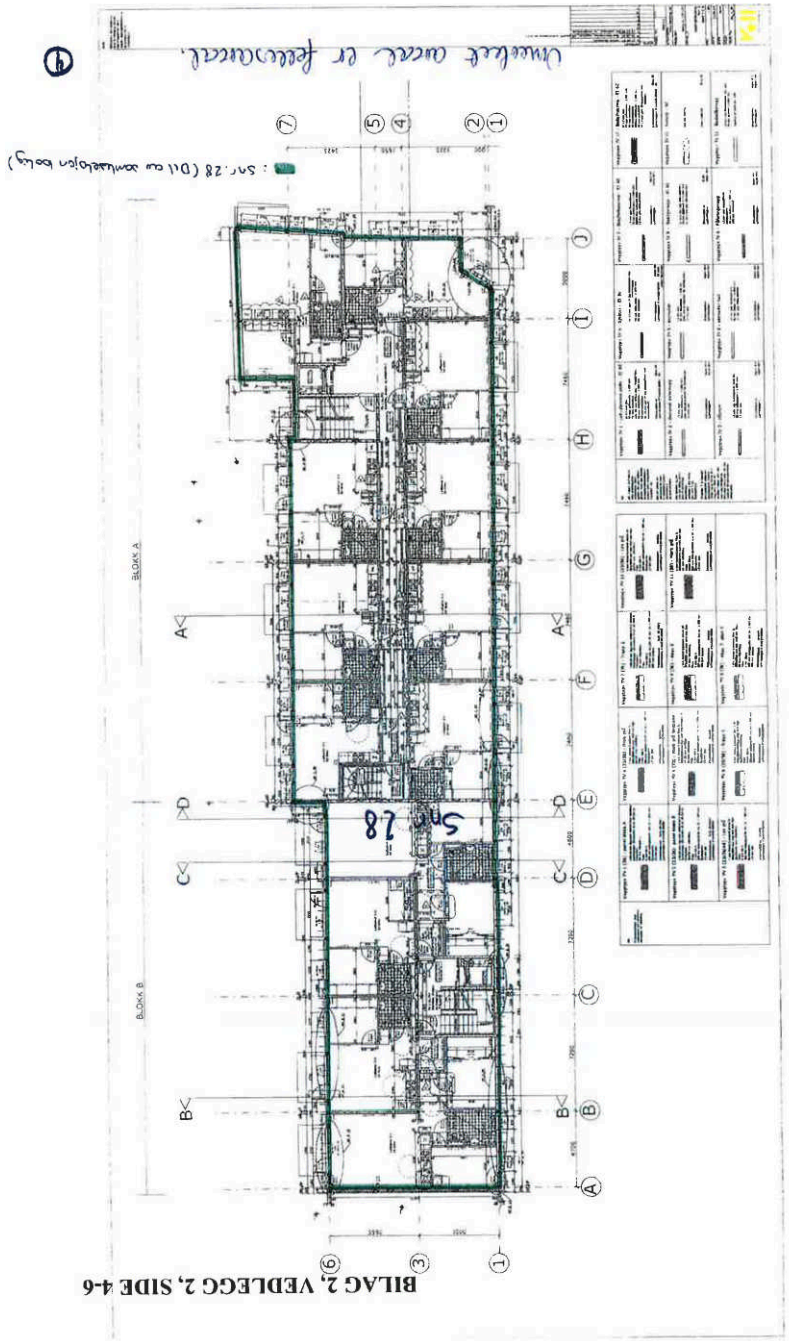
BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 2-6

BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 3-6

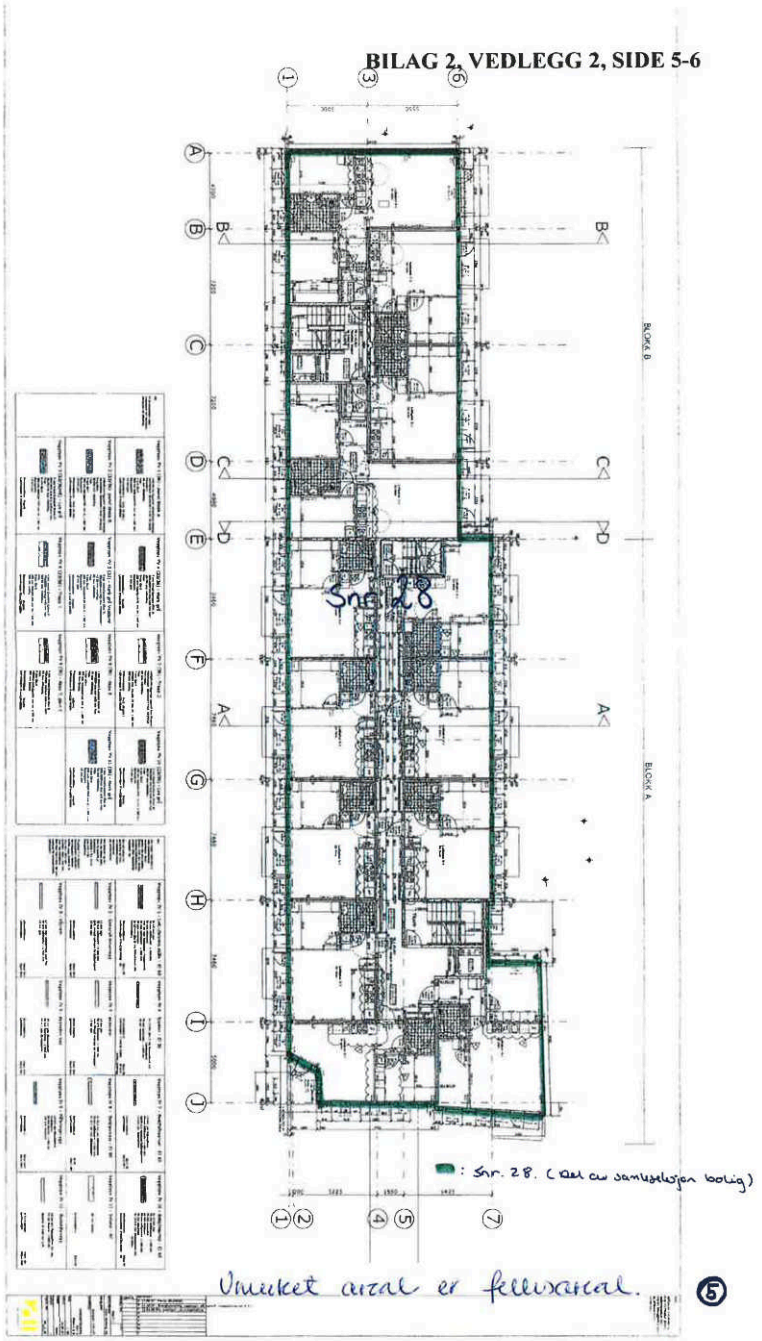


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/188697/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:28
Side 8 av 10

BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 4-6

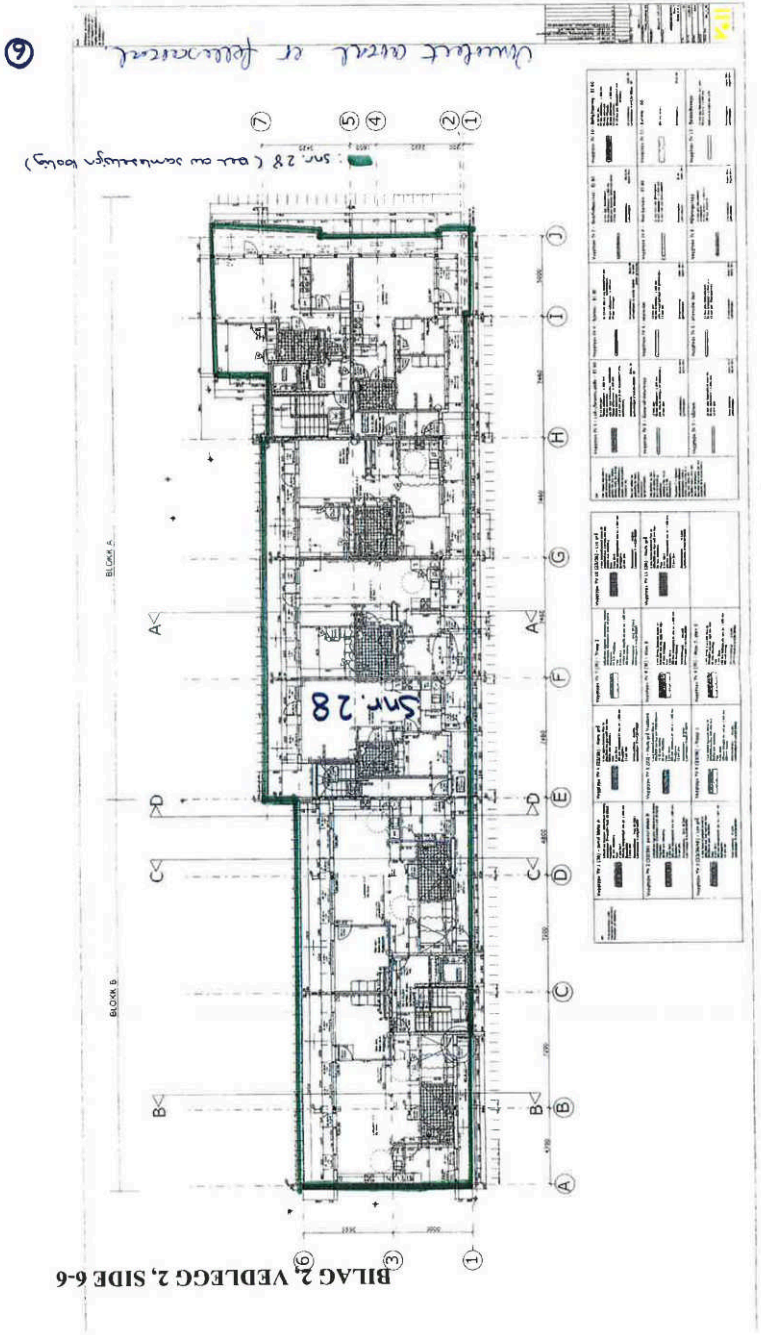


BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 5-6



⑤

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/188697/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:28
Side 10 av 10



⑥

BILAG 2, VEDLEGG 2, SIDE 6-6

Vedtekter for Storgatbakken BRL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Storgatbakken BRL.

1-2 Formål

Storgatbakken borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelenes pålydende er på kr. 5.000,- iht. borettslagsloven.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Juridiske personer kan, i tilfellene nevnt under, eie andeler.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Selskaper som skal leie ut til sine ansatte kan dessuten eie opp til 20 % av andelene i borettslaget jfr. borettslagslovens § 4-3.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektene.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett/styregodkjennelse

Borettslagets øvrige andelseiere har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruke av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og minst 2 andre styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Som styre- og varamedlemmer kan bare andelseiere velges. Styret velges for to år av gangen. Nye valg skjer på generalforsamling. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

3. Godkjenning av årsregnskapet

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Eventuelt valg av revisor

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

* ~~Tromsø 14.03.2008~~ Tromsø 07.04.08

MORTEN MATTHIASEN

BÅRD B. HARILA

ROLF IDAR MIKKELSEN

* Feil dato ved inkurie
Korrigert av Codex Advokat
v/ Harila 08.04.08

Advokat MNA
Bård B. Harila
Pb. 447 - 9255 Tromsø
baard.harila@codex.no

HUSORDENSREGLER

OPPDATERT PR. 20.09.21



Storgatbakken Borettslag, som et sentrumsnært bofellesskap, er svært opptatt av boligtrivsel. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leiligheten skal ikke brukes så den generer andre. Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

1. **Ordensregler**.
   Risting eller banking av tøy, matter eller lignende fra vinduer er ikke tillatt. Sykler, barnevogner eller andre personlige eiendeler skal ikke settes i rømningsveier. Sykler skal settes i egne sykkelstativer eller sykkelbod.

2. **Hund**.
   Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene, og at de ikke slippes ut i boligfeltet uten fast følge. Når hunden er ute skal den være i bånd.

3. **Regler om ro i leiligheten.**
   Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Høylytt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt dempet radio og TV) er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00, og på søn- og helligdag. Musikkundervisning tillates bare etter særskilte avtaler og samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommedes hus. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

4. **Søppel og avfall.**
   Alt avfall skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne. Disse skal låses etter bruk. Avfall må ikke tømmes i klosettskålen. Melkekartonger, esker og lignende må rives i stykker eller trykkes sammen før de legges i søppelbeholder.

5. **Renhold ute og inne**
   Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser, skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjødesløs behandling, er borettshaverne ansvarlig for. Borettshaverne er også ansvarlig for ubetenksom omgang med vann.

   Borettshaverne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Det må også varsles om eventuelt andre skader på bygningene. **Styret skal ha anledning til å uhindret få foreta inspeksjon av leilighetene for å kunne konstantere om det er veggdyr eller andre mangler ved leilighetene.**



6. **Vedlikehold**
   I samsvar med husleiekontrakten må borettshaverne selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter og boder, eventuelt rette seg etter de pålegg styret bestemmer om oppussing. Ved fraflytting kan styret tilbakeholde del av omsetningssummen inntil oppussing foretatt.

   Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosettskålen som kan forårsake forstoppelse. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

7. **Bøter**
   Generalforsamlingen 2009 vedtok at det gis 1 advarsel, deretter bot for følgende;
   1) rot og uorden i fellesarealer som påvirker andre negativt
   2) utskruing av brannmeldere, enten dette er i egen leilighet eller i fellesarealer.

   Bøter er pr. 20.09.21, kr. 500.-/gang.

8. **Forbud mot kullgrill**
   Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongene. Av brannteknisk hensyn og hensynet til naboer, er derfor kullgriller ikke tillatt.

Storgatbakken Borettslag
- Et familievennlig sted å bo

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

210 - Storgatbakken Brl

Org.nr. 992625007

28.05.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**210 - Storgatbakken Brl**
Organisasjonsnummer:	992625007
Dato:	28.05.2025
Sted:	Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø
Tid:	Kl. 17.00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent
d) Valg av møteleder
e) Valg av protokollunderskrivere
f) Valg av tellekorps
g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

Det er samme styret for både borettslaget (BRL) og eierseksjonssameiet (ESS), og saker for begge enheter handteres i ett og samme styremøte. Siden forrige ordinære generalforsamling (BRL) og årsmøte (ESS) og fram til nå, har styret avholdt 7 møter og arbeidet med følgende:

2. halvår 2024
- Dugnad
- Kontroll (2023) og utbedring av yttertak på begge blokkene. Utbedringen ble utsatt til høsten -24 på grunn av måsereier på taket – samtidig ble taket renset for måsereir.
- Forsikringssak - vannskade varmtvannsbereder blokk B (ikke avsluttet)

1. halvår 2025

- Forsikringssak - vannskade varmtvannsbereder blokk B (kontantoppgjør gjenstår)
- Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer – prosjekteringsarbeid pågår
- Gjennomgang av sprinkleranlegget - i prosess
- Valg av ny leverandør vaktmestertjeneste i sluttfasen
- Ny forsikringssak – vannskade varmtvannsbereder blokk A (under avslutning)

Planer for kommende periode (2025/2026)

- **Vedlikeholdsplan:**
  - Oppdatere vedlikeholdsplan for ny 10-års periode
  - Ivareta energiklassifiseringsreglene for bygg som trer i kraft 2030
- **Større vedlikehold:**
  - **Fellesareal:** Utskifting av belysning i garasje og fellesarealer
  - **Fellesareal:** Renovering av trappeoppgang A-blokka

  - **Ytterdører:** Skifte ut inngangsdør B-blokka, må også vurdere tilstand øvrige inngangsdører.
  - **Heis:** Omfattende vedlikehold av heis i A-blokka i løpet av 1-2 år ifølge vår samarbeidspartner Heis 1 (B-blokka tatt i 2024)
  - **Fasade bygg:** Maling av vindus- og dørkarmer øverste etasje A-blokka
  - **Varmtvannsberedere i leilighetene:** Oppstart av gradvis utskifting av varmtvannsberedere på grunn av alder. Dette går på borettslaget. Så langt er 2 av 47 byttet ut. Her må det tas stilling til hvem som skal stå for kostnaden. I utgangspunktet er det andelseier selv, men det vil bli vurdert en fordelt kostnad på andelseier og borettslaget. Det er ved flere anledninger i budsjettsammenheng argumentert for at vi i felleskostnaden må ta høyde for avsetning av øremerkede midler til framtidig vedlikehold. En slik utskiftning vil ikke være valgfag fordi det handler om sikkerhet. Vi har de siste tre årene to tilfeller der varmtvannsbereder som har sprunget lekk, og i begge tilfeller har følgeskaden gått utover flere leiligheter. Det er følgelig disse to varmtvannsberederne som er skiftet ut og utstyrt med automatisk vannstopper m.m. etter dagens krav.
- **Brannøvelse:** Vurderes i tilknytning til årlig kontroll av alarmanlegg.
- **Renhold:** Konkurranseutsette renhold. Dette går på borettslaget.
- **Stikkontakter garasje:** Det er ytret ønske om å montere noen ekstra strømkontakter i garasjeanlegget slik at det letter bruken av støvsuger. Etter befaring viser det seg at dette er brukbart dekt allerede, men at det bør settes opp ett til to ekstra stikk slik at nordøstre del har tilgang til strøm i rimelig nærhet.

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for styreperioden, altså for perioden ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes uendret til kr. 85.000, -.

5. Godtgjørelse Steffen Thomassen

Dette er en oppfølging av vedtak i sak nr. 5 fra generalforsamlingen i 2024, som gjelder bistand fra tidligere styremedlem Steffen Thomassen til borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtaket godkjente honorering av utført arbeid fram til mai 2024 og videre engasjement med honorering ved neste års generalforsamling.

Steffen Thomassen har etter mai 2024, og er fortsatt, engasjert i prosjektering av utskifting av belysning i garasje og fellesarealer. Arbeidet er i siste fase, som innebærer å innhente tilbud fra leverandører. Han honoreres for denne bistanden, og utbetalingen skjer når arbeidet er fullført. Siden arbeidet gjelder både borettslagets fellesarealer og garasjeanlegget, dekkes dette av sameiet. Borettslagets andel av felleskostnaden fra sameiet er 85 %, noe som sikrer en kostnadsfordeling på lik linje med andre kostnader knyttet til bygget som helhet.

Forslag til vedtak:

Steffen Thomassen godskrives for arbeid han har utført for borettslaget og eierseksjonssameiet siden mai 2024 gjennom Storgatbakken Eierseksjonssameie og eget vedtak i årsmøtet der.

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

7. Valg av styreleder

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet kommer frem av vedtektene, eller bestemmes av generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Dagfinn Andreassen

Styreleder var på valg i generalforsamlingen 2024 og skulle velges for to år. Dagfinn Andreassen stilte seg villig til gjenvalg, men kun for ett år, og det var ingen motkandidater. Dette ble vedtatt enstemmig på generalforsamlingen 21.05.2024. Derfor skal det i årets generalforsamling velges ny styreleder frem til ordinær generalforsamling 2026.

Dagfinn Andreassen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styreleder fram til 2026.

Forslag til vedtak: Dagfinn Andreassen velges som styreleder fram til 2026.

8. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet kommer frem av vedtektene, eller bestemmes av generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

- Morten Ludvik Antonsen
- Per-Ivar Packer

Morten Ludvik Antonsen er på valg. Det skal følgelig velges nytt styremedlem. Han har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem fram til 2027.

Forslag til vedtak: Morten Ludvik Antonsen velges som styremedlem frem til 2027.

Dagens varamedlemmer er som følger:

- Petr Masat
- Kristoffer Møglebust

Begge er på valg. Det kan følgelig velges nye varamedlemmer. I henhold til vedtektene er det ikke er krav at det er varamedlemmer til styret.

Begge er med kort varsel om svar spurt om de kan tenke seg å stille til gjenvalg. Per skrivende stund har Petr bekreftet at han er villig til å stille til gjenvalg som varamedlem, og dersom det er behov for å stille til valg av styremedlem, vil han kunne vurdere det. Han støtter imidlertid gjenvalg av både styreleder og styremedlem. Ellers kan forslag til varamedlemmer skje ved benkeforslag og stemmes over direkte under denne saken i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 210 - Storgatbakken Brl.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

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

210 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

REGNSKAP NORGE

www.regnskapnorge.no/digitalsignering



ÅRSREGNSKAP 2024

210 - Storgatbakken Brl

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

210 – Storgatbakken Brl.

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 761 784	6 313 272	6 635 818	6 895 306
Sum innkrevde felleskostnader		**6 761 784**	**6 313 272**	**6 635 818**	**6 895 306**
Driftskostnader					
Styrehonorar		106 250	85 000	85 000	111 563
Personalkostnader	2	8 394	6 715	30 885	8 813
Vedlikehold og reparasjoner	3	289 656	59 764	76 380	345 634
Kabel-TV/Internett		190 138	148 440	180 655	198 612
Renhold		129 150	129 807	139 073	126 000
Energi og brensel	4	0	10 057	14 348	0
Andre driftskostnader	5	1 102 836	1 005 603	1 115 826	1 199 858
Revisjonshonorar		11 275	8 753	11 200	11 839
Forretningsførerhonorar		68 424	77 745	62 512	71 845
Konsulenthonorar		3 125	0	0	4 375
Forsikring		0	12 665	19 082	0
Kommunale avgifter	6	618 832	594 692	645 869	491 074
Sum driftskostnader		**2 528 080**	**2 139 240**	**2 380 829**	**2 569 612**
DRIFTSRESULTAT		**4 233 703**	**4 174 032**	**4 254 989**	**4 325 694**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		79 520	61 118	1 908	18 918
Finanskostnader	7	1 159 564	1 223 330	1 159 575	1 091 281
Netto finansposter		**-1 080 044**	**-1 162 212**	**-1 157 667**	**-1 072 363**
ÅRSRESULTAT		**3 153 659**	**3 011 820**	**3 097 322**	**3 253 331**
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 153 659	3 011 820	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 153 659**	**3 011 820**	**0**	**0**

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	82 420 000	82 420 000
Sum varige driftsmidler		82 420 000	82 420 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**82 420 000**	**82 420 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		189 522	128 507
Andre kortsiktige fordringer	9	53 636	15 095
Sum fordringer		243 158	143 602
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	3 069 631	2 675 588
Sum omløpsmidler		**3 312 790**	**2 819 190**
SUM EIENDELER		**85 732 790**	**85 239 190**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		235 000	235 000
Annen egenkapital	11,12	23 294 496	20 140 837
Sum egenkapital		**23 529 496**	**20 375 837**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	44 722 542	47 410 694
Borettsinnskudd	14	17 440 000	17 440 000
Sum langsiktig gjeld		**62 162 542**	**64 850 694**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 856	12 659
Skyldig offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		3 895	0
Sum kortsiktig gjeld		**40 751**	**12 659**
Sum gjeld		**62 203 293**	**64 863 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 732 790**	**85 239 190**

210 – Storgatbakken Brl.

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
210 - Storgatbakken Brl

Dagfinn Johannes Andreassen	Morten Ludvik Antonsen	Per-Ivar Storø Packer
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 8 eierskifter i regnskapsåret.

210 – Storgatbakken Brl.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	2 408 256
Kapitalinntekter avdrag	2 682 238
Kapitalinntekter renter	1 159 573
Renhold	152 280
Dugnad	56 400
Internett	177 096
Andre inntekter	125 941
Sum Innkrevde felleskostnader	**6 761 784**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	106 250
Styrehonorar	**106 250**
Arbeidsgiveravgift	8 394
Personalkostnader	**8 394**
Sum Personalkostnader	**114 644**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	19 556
Heiskostnader	266 077
Driftsmaterialer	4 024
Sum Vedlikehold	**289 656**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	5 927
Vakthold- og alarmtjenester	21 980
Annen felleskostnad sameie	1 064 332
Øreavrunding	36
Bankgebyrer	2 422
Andre kostnader	8 139
Sum Andre driftskostnader	**1 102 836**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	467 689
Eiendoms- og festeavgift	151 143
Sum Kommunale avgifter	**618 832**

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån 16715375	1 156 366
Purregebyr/renter leverandører	3 198
Sum Finanskostnader	**1 159 564**

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	70 420 000
Tomter og andre grunnarealer	12 000 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**82 420 000**

Anskaffet i 2008. Gnr. 200/Bnr. 1583.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Påløpt inntekt	37 785
Periodiserte kostnader	15 851
Sum Andre kortsiktige fordringer	**53 636**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto - 1506.92.06228	1 277 084
Plasseringskonto 1506.92.06279	1 792 519
Skattetrekkskonto	28
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**3 069 631**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	235 000	20 140 837	20 375 837
Årets resultat	0	3 153 659	3 153 659
Egenkapital 31.12.	**235 000**	**23 294 496**	**23 529 496**

210 – Storgatbakken Brl.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**2 806 531**	**1 513 314**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 153 659	3 011 820
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 688 152	-2 835 661
Innskudd øremerkede midler	0	905 862
Påløpt avdrag	0	211 196
Årets endring i disponible midler	**465 507**	**1 293 218**
Disponible midler 31.12	**3 272 038**	**2 806 531**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 312 790	2 819 190
Kortsiktig gjeld	40 751	12 659
Disponible midler	**3 272 038**	**2 806 531**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån Husbanken 16715375 10

Fast rente		
Renter 31.12.24: 2,67%, løper til 2038		
Opprinnelig 2008	64 980 000	
Nedbetalt tidligere	20 569 306	
Nedbetalt i år	2 688 152	
Lånesaldo 31.12		44 722 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 722 542**

Andel	Andel fellesgjeld
1	691 714
2	670 963
3	670 963
4	670 963
5	691 714
6	622 543
7	622 543
8	622 543
9	712 466
10	899 228
11	899 228
12	968 400

Årsregnskap for 210 – Storgatbakken Brl. Organisasjonsnr: 992625007

13	857 725
14	857 725
15	857 725
16	857 725
17	857 725
18	760 886
19	940 731
20	940 731
21	968 400
22	899 228
23	899 228
24	899 228
25	899 228
26	899 228
27	1 037 571
28	1 106 743
29	1 106 743
30	968 400
31	968 400
32	767 803
33	691 714
34	691 714
35	1 404 180
36	878 477
37	989 151
38	1 487 185
39	906 145
40	906 145
41	1 521 771
42	1 514 854
43	933 814
44	933 814
45	1 542 522
46	1 722 368
47	1 729 285
Sum	**44 722 542**

Note 14 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	17 440 000
Sum Borettsinnskudd	**17 440 000**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Storgatbakken BRL for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

Medlemmer av Den norske Revisorforening

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Dagfinn Johannes Andreassen
Styrets leder

210 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Thomassen, Steffen (11.03.1986), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Masat, Petr (23.08.1980), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), signert 02.07.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.05.2025 Klient nr. – Storgatbakken brl 2025

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

PROTOKOLL fra generalforsamling i Storgatbakken borettslag

Dato: 16.05.2025

Møtet ble åpnet av: Dagfinn Andreassen (styreleder)

Til stede fra styret: Morten Ludvik Antonsen, Per-Ivar Packer og Dagfinn Andreassen

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Ingen

Andre:

Antall hjemmelshavere til stede: 13

Antall godkjente fullmakter: 1

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 16.05.2025 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
13 stemmeberettigede til stede.
12 hjemmelshavere
1 fullmakter er registrert

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Morten Ludvik Antonsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Dagfinn Andreassen

E. Det skal være minst 2 til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Steffen Thomassen
2. Petr Masat

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Møteleder erklærer generalforsamlingen for lovlig satt.

Protokolleres: Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

2. ÅRSMELDING
Årsmelding er sendt ut kun til orientering. Regnskapet må godkjennes

Protokolleres: godkjent

3. ÅRSREGNSKAP
Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Protokolleres: Godkjent
(kommentar, sette opp budsjett for vedlikehold i nær tid, eksempelvis varmtvannsberedere).

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE:
Styrehonoraret fastsettes uendret til kr. 85.000,-.

Protokolleres: Godkjent

5. GODTGJØRELSE AV STEFFEN THOMASSEN

Dette er en oppfølging av vedtak i sak nr. 5 fra generalforsamlingen i 2024, som gjelder bistand fra tidligere styremedlem Steffen Thomassen til borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtaket godkjente honorering av utført arbeid fram til mai 2024 og videre engasjement med honorering ved neste års generalforsamling.
Steffen Thomassen har etter mai 2024, og er fortsatt, engasjert i prosjektering av utskifting av belysning i fellesarealer. Arbeidet er i siste fase, som innebærer å innhente tilbud fra leverandører. Han honoreres for denne bistanden, og utbetalingen skjer når arbeidet er fullført. Siden arbeidet gjelder borettslagets fellesarealer, dekkes dette av sameiet. Borettslagets andel av felleskostnaden fra sameiet er 85 %, noe som sikrer en kostnadsfordeling på lik linje med andre kostnader knyttet til bygget som helhet.

Protokolleres: Godkjent

6. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker

7. VALG AV STYRELEDER

Følgende kandidater hadde meldt seg: Dagfinn Andreassen (for 1 år)

Protokolleres: Forslag til styreleder ble enstemmig valgt

8. VALG

Styremedlemmer og varamedlemmer.

Dagens styre består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Periode:*
Styreleder	Dagfinn Andreassen		mai 2024 - mai 2025
Styremedlem	Per-Ivar Packer		mai 2024 - mai 2026
Styremedlem	Morten Ludvik Antonsen		mai 2023 - mai 2025
Varamedlem	Petr Masat		mai 2024 - mai 2025
Varamedlem	Kristoffer Møglebust		mai 2024 - mai 2025

Til nytt styre ble valgt

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Periode:*
Styreleder	Dagfinn Andreassen		mai 2025 - mai 2026
Styremedlem	Per-Ivar Packer		mai 2024 - mai 2026
Styremedlem	Morten Ludvik Antonsen		mai 2025 - mai 2027
Varamedlem	Petr Masat		mai 2025 - mai 2026
Varamedlem	Kristoffer Møglebust		mai 2025 - mai 2026

Protokolleres: Forslag til styre ble enstemmig valgt

9. Valg av valgkomite:

Forslag til vedtak: følgende kandidater velges til valgkomiteen: Kristoffer Møglebust og Ida Aune

Protokolleres: Følgende er valgt som medlemmer av valgkomiteen: Kristoffer Møglebust og Ida Aune

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____ _____ _____
Møteleder

Dokumentet er signert digitalt av:
- Thomassen, Steffen (11.03.1986), 01.07.2025
- Masat, Petr (23.08.1980), 01.07.2025
- Andreassen, Dagfinn Johannes (12.02.1960), 02.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

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 / 1583 / 0 / 28

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	Sentrum 1	Bybebyggelse
0225	Tromsø sentrum	Kommunedelplan	11.06.2008		Veiareal

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1299	Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata	Eldre reguleringsplan	30.01.2002	BFKG 1	Annet kombinert formål
1299	Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata	Eldre reguleringsplan	30.01.2002	BFKG 2	Annet kombinert formål
1299	Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata	Eldre reguleringsplan	30.01.2002	FG1	Felles gangareal
1299	Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata	Eldre reguleringsplan	30.01.2002	G/lek 3	Annet kombinert formål
1299	Bruhodekvartalet, Storgata-Elvegata-Skippergata-Verftsgata	Eldre reguleringsplan	30.01.2002	G/lek 4	Annet kombinert formål

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_158	0142
Angitt hensynssone	Hensyn kulturmiljø	H570_181	0142
8	Rød sone T-1442	H210_49	0142
Faresone	Brann-/eksplosjonsfare	H350_4	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

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 5501-200/1583/0/28

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.03.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
STORGATBAKKEN BRL	992625007	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 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		
SE - Seksjonering	11.03.2010	11.03.2010	10/1148	

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
22389300	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse
22396668	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 22389300: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 465.0
Antall boenheter	31	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	2 465.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[x]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.02.2006	22.02.2006
IG - Igangsettingstillatelse	20.10.2006	28.09.2007
MB - Midlertidig brukstillatelse	02.07.2008	02.07.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	43.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	30.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	28.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	28.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	30.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	28.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	30.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0209	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	35.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0309	41.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	57.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	52.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	375.0	0.0	375.0	0.0
U01	4	384.0	0.0	384.0	0.0
K01	0	528.0	0.0	528.0	0.0
H04	5	318.0	0.0	318.0	0.0
H03	9	430.0	0.0	430.0	0.0
H02	9	430.0	0.0	430.0	0.0

Bygning 22396668: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 390.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 390.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.06.2006	28.09.2007
IG - Igangsettingstillatelse	10.07.2007	28.09.2007
MB - Midlertidig brukstillatelse	23.10.2008	23.10.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	36.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	30.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	30.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	69.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	82.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	242.0	0.0	242.0	0.0
H02	3	180.0	0.0	180.0	0.0
H01	3	156.0	0.0	156.0	0.0
U01	0	392.0	0.0	392.0	0.0

H04	4	244.0	0.0	244.0	0.0
H05	2	176.0	0.0	176.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storgata	119		9008 TROMSØ
Storgata	125		9008 TROMSØ

Kommuneplan

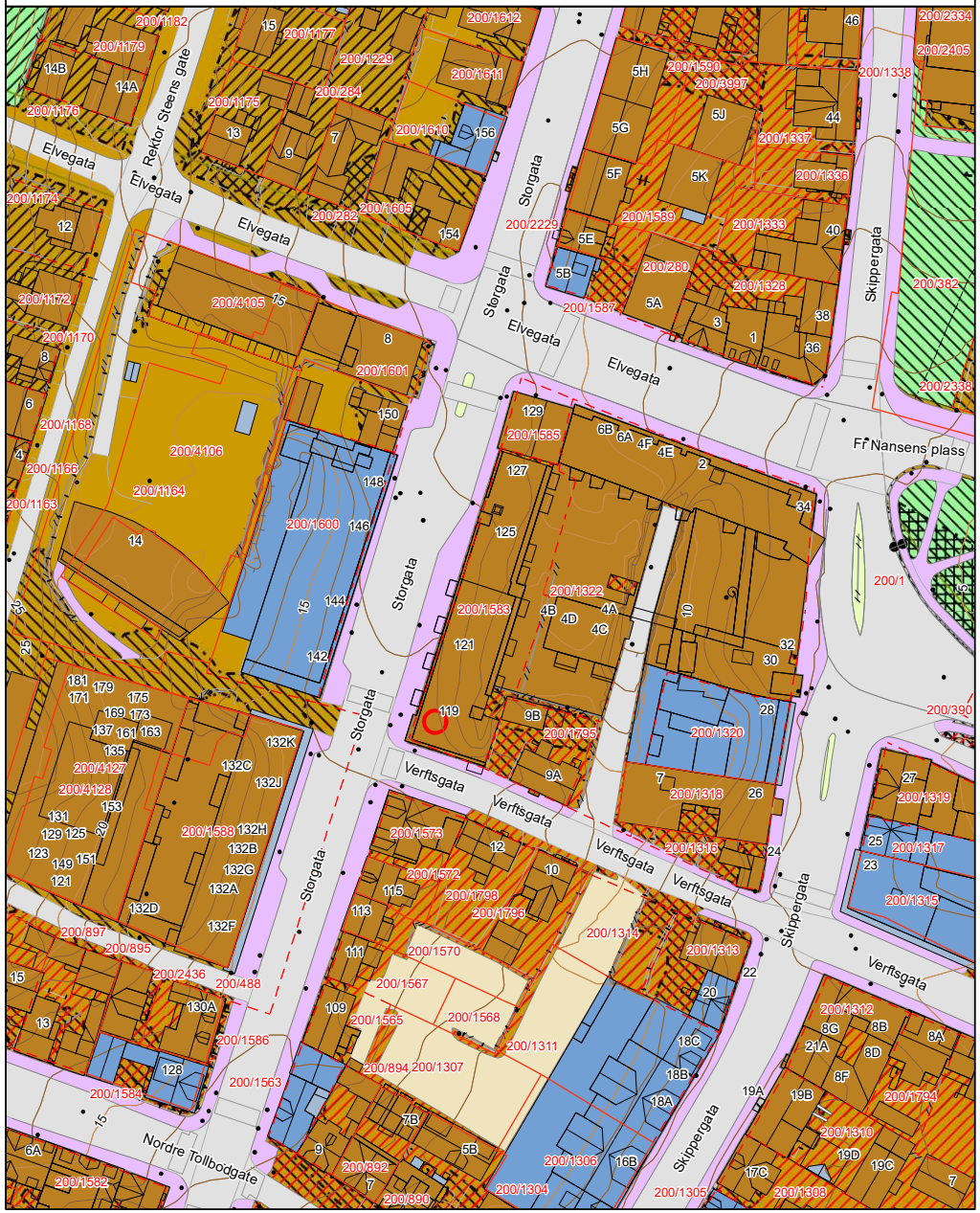
Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Sentrumsformål nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Park nåværende

Reguleringsplan

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1299
Ikrafttredelsesdato: 30.1.2002

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- MurFrittstående
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- Regulert høyde
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 3050 - Park
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

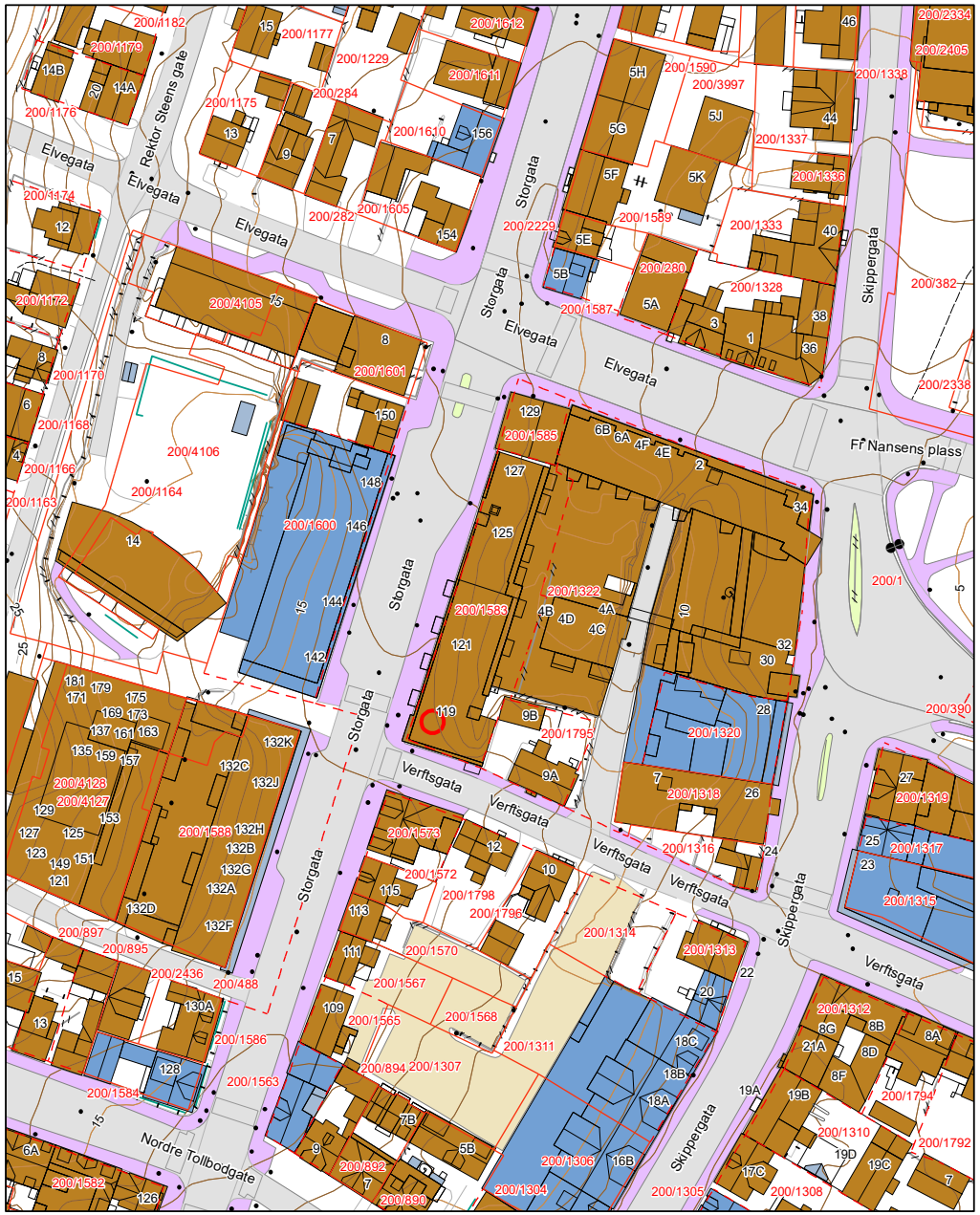
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28

Målestokk: 1:1,000
Areal: 973 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-30

N



Matrikkelkart

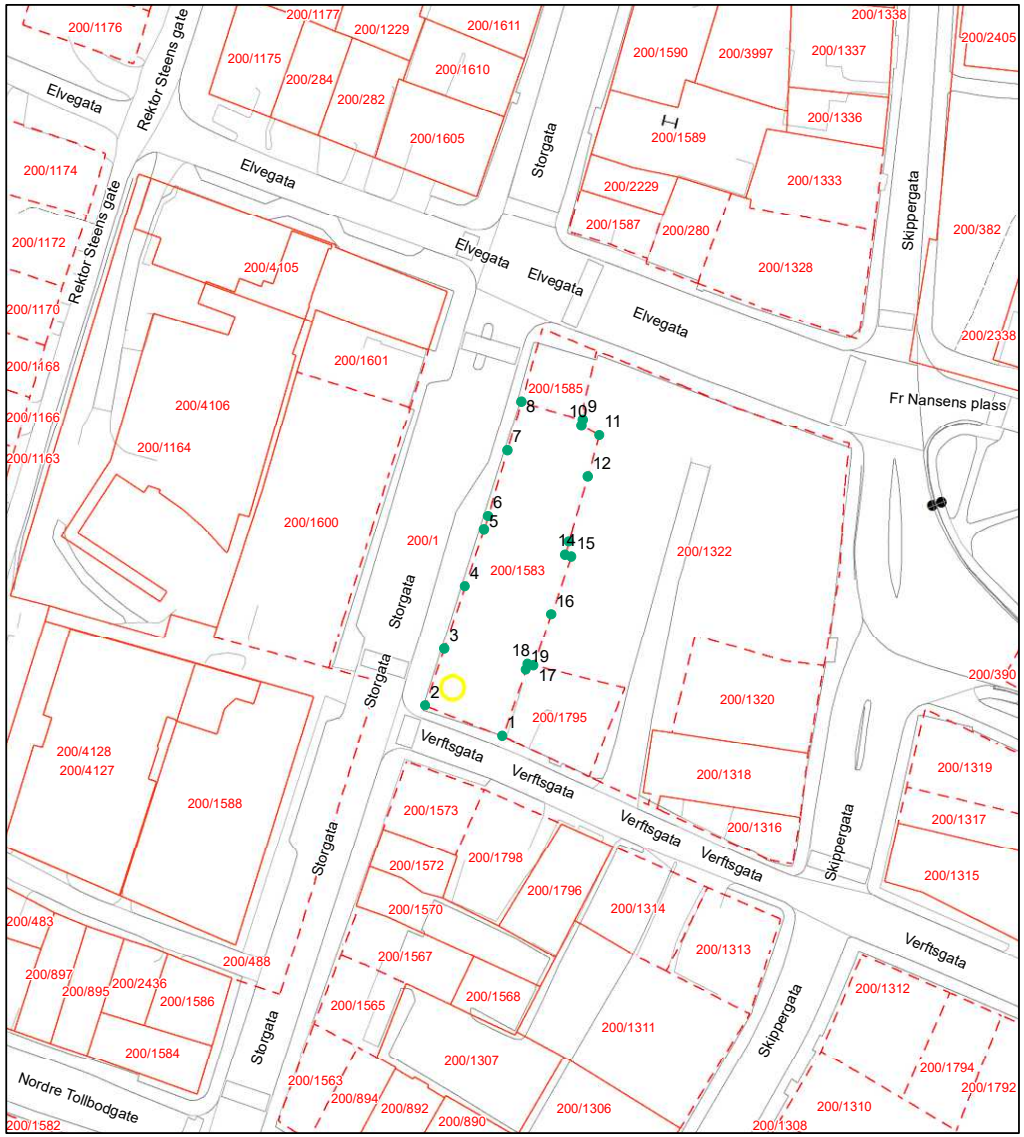
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 973 m□ Dato: 2025-06-30

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 : 30.6.2025

Areal og koordinater:

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

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.6.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7732304.03	653636.36	Ikke spesifisert	15.5	Umerket		Annet	40	0
2	7732309.64	653621.91	Ikke spesifisert	11.29	Umerket		Annet	40	0
3	7732320.35	653625.49	Ikke spesifisert	12.21	Umerket		Annet	40	0
4	7732331.93	653629.36	Ikke spesifisert	11.3	Umerket		Annet	40	0
5	7732342.65	653632.94	Ikke spesifisert	2.51	Umerket		Beregnet	10	0
6	7732345.03	653633.73	Ikke spesifisert	12.93	Umerket		Beregnet	10	0
7	7732357.45	653637.32	Ikke spesifisert	9.39	Umerket		Annet	40	0
8	7732366.47	653639.92	Ikke spesifisert	12.04	Umerket		Annet	40	0
9	7732363.12	653651.48	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Annet	40	0
10	7732362.04	653651.23	Ikke spesifisert	3.82	Umerket		Annet	40	0
11	7732360.27	653654.61	Ikke spesifisert	8.1	Umerket		Annet	40	0
12	7732352.49	653652.36	Ikke spesifisert	12.67	Umerket		Annet	40	0
13	7732340.32	653648.84	Ikke spesifisert	2.51	Umerket		Beregnet	10	0
14	7732337.91	653648.14	Ikke spesifisert	1.3	Umerket		Beregnet	10	0
15	7732337.52	653649.38	Ikke spesifisert	11.51	Umerket		Annet	40	0
16	7732326.67	653645.55	Ikke spesifisert	9.99	Umerket		Annet	40	0
17	7732317.24	653642.24	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Annet	40	0
18	7732317.5	653641.16	Ikke spesifisert	1.22	Umerket		Annet	40	0
19	7732316.35	653640.76	Ikke spesifisert	13.08	Umerket		Annet	40	0

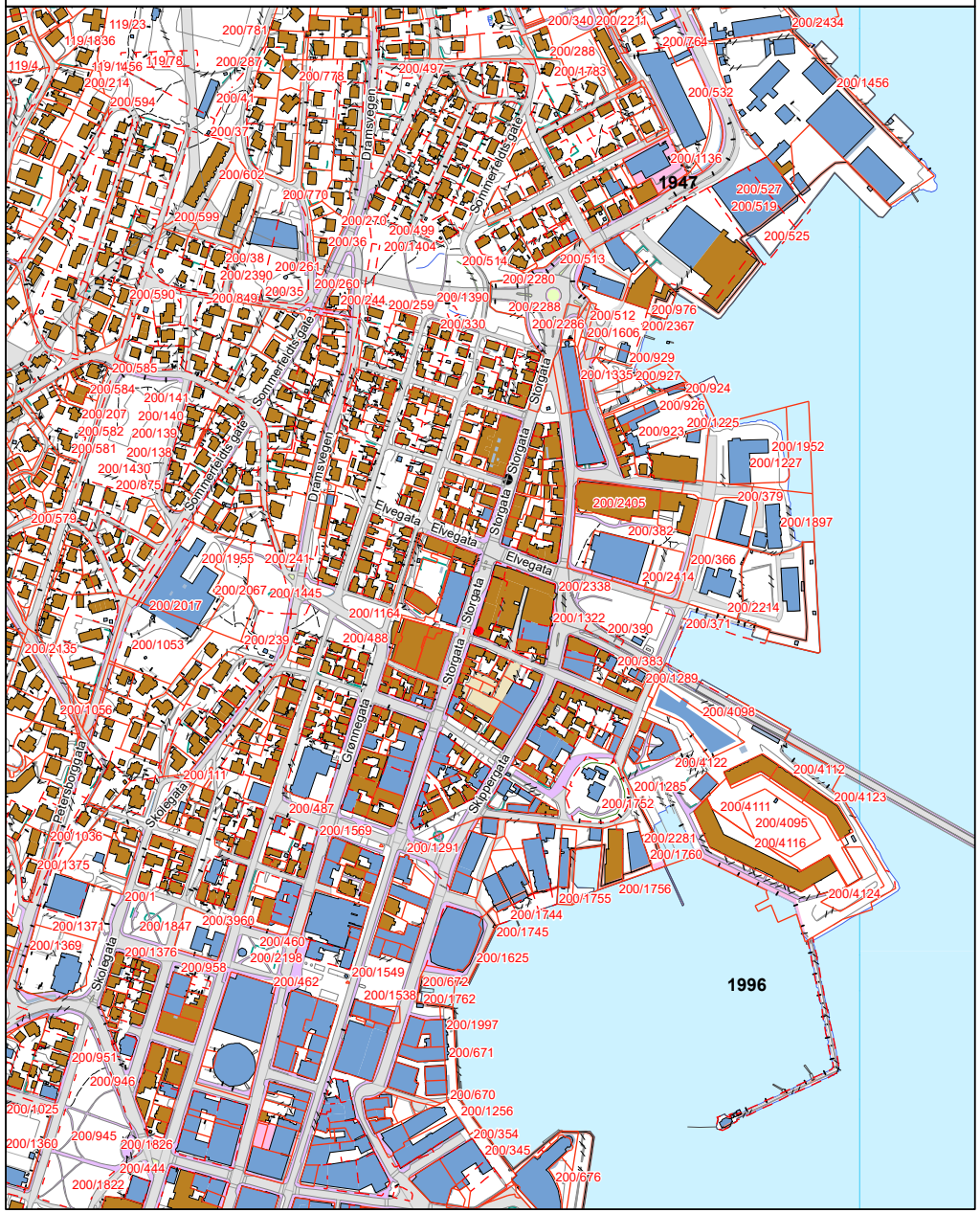
Pågående regulering

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28
Planident:1996

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-06-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



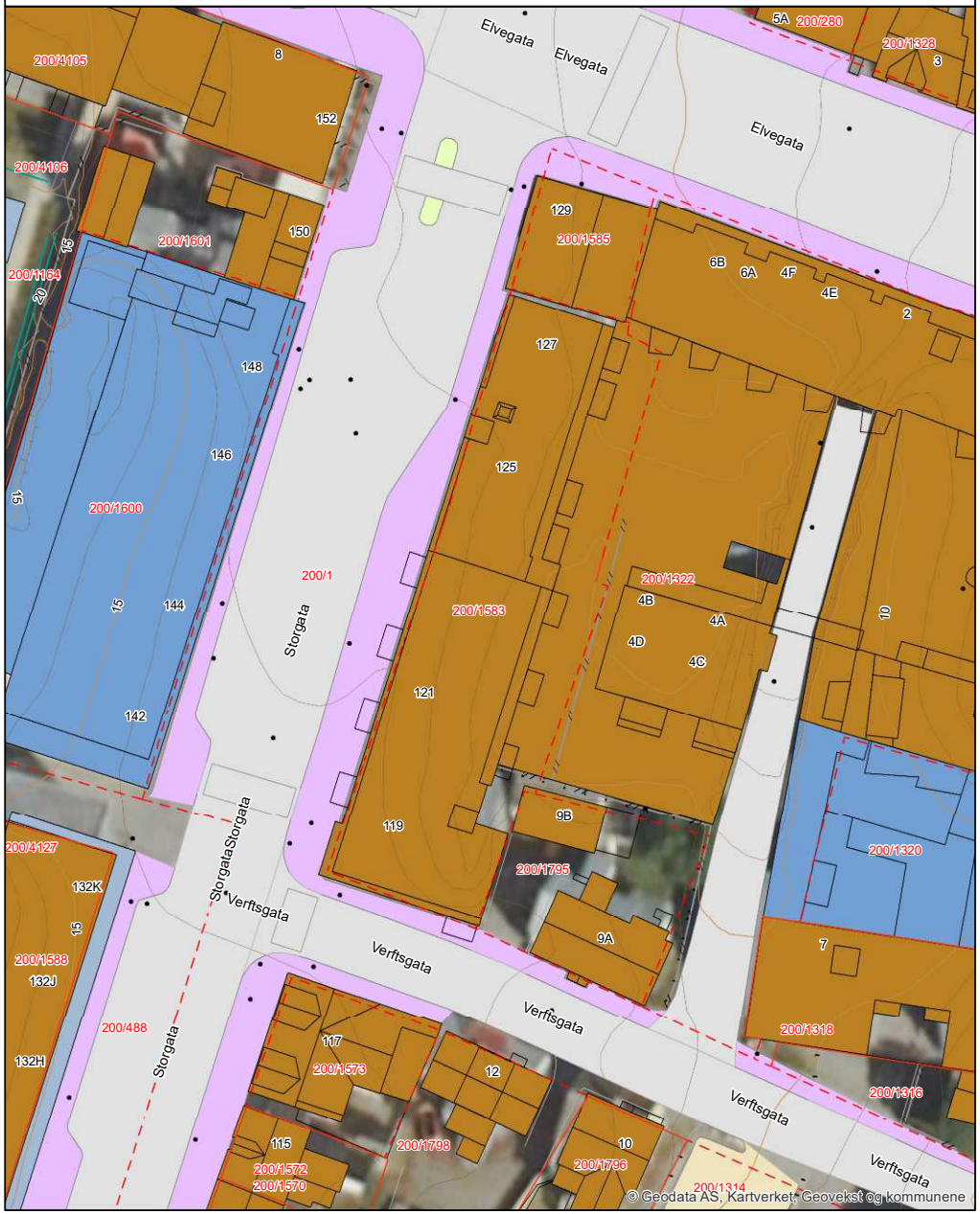
Grunnkart

Adresse: Storgata 119, 9008 TROMSØ
Gnr/Bnr: 200/1583/0/28

Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 973 m□ Dato: 2025-06-30

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUHODEKVARTALET - PLAN NR. 1299

Dato: 01.07.99
Dato for siste revisjon: 12.11.01
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 30.01.02
Dato for mindre vesentlig endring: 19.10.05

I

Ihht. PBL § 26 gjelder disse bestemmelsene området som er avgrensa på plankart dat. 1. juli – 99, rev. 04.07.00, med tilhørende illustrasjonsplaner.

II

Ihht. PBL § 25 er det regulerte området delt inn i avgrensa områder med følgende formål:

		(signatur og sosi-kode)	
1.	**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1 samt 2.ledd: kombinert formål)**		
	Bolig	***B 1 - 2***	
	Forretning	***F 1***	
	Bolig / garasjeanlegg	***B/G 1***	***110 / 191***
	Bolig / Forretning / Kontor	***B/F/K 1 – 3***	***911***
	Bolig / Forretning / Kontor og Garasjeanlegg	***B/F/K/G 1 - 2***	*911 / 191*
	Forretning / Kontor / Felles lekeareal for barn	***F/K/lek 1***	***920 / 750***
	Garasjeanlegg / Felles lekeareal for barn	***G/ lek 1-4***	***191 / 750***
3.	**OFFENTLIG TRAFIKKAREALE (PBL 25, 1.ledd nr. 3)**		
	Gate med fortau	***T 1 - 2***	*311*
7.	**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**		
	Felles avkjørsel	***FA 1***	*710*
	Felles gangareal	***FG 1 - 6***	*720*
	Felles lekeareal for barn	***lek***	***750***

III

Ihht. PBL § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innafor planområdet:

§ 1 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

§ 1.1 Felles bestemmelser for byggeområder

§ 1.1.1 Formål og utnyttingsgrad

a) Områdene B/F/K 1 - 2 skal nyttes til forretninger med tilhørende fellesarealer i første etasje, kontorer i andre etasje og boliger i overliggende etasjer. Område BFK 3 kan nyttes til bolig, forretning og / eller kontor.
b) Områdene B/F/K/G 1-2 skal nyttes til garasjer, boder for bolig og lager for forretning i underetasjer, forretning / kontor i første etasje, kontor / bolig i andre etasje samt kontor / bolig i tredje og fjerde etasje.
c) Område B/G 1 skal nyttes til garasjeannlegg, boder for bolig og lager for forretning i underetasjer og til boliger i to etasjer over.
d) Område G / lek 1 - 4 skal nyttes til garasjeanlegg i inntil to etasjer under bakken, og felles lekeareale for barn over.

e) Samla utnyttingsgrad i kvartalet skal ikke overstige TU = 350 %. Arealer i kjeller skal medregnes i utnyttingsgraden. Innafor områder regulert til bolig eller kombinasjon av bolig er forholdet mellom bolig og felles lekeareal formålsregulert på plankartet, med unntak vist i disse bestemmelsene § 1.1.3 c).

§ 1.1.2 Infrastruktur

a) Adkomst til forretninger og kontorer i BFK 1 – 2 skal ligge mot Skippergata. Det kan etableres egen adkomst til kontorer i BFK 1 på hjørnet Skippergata / Elvegata. (slettet:, samt på tak over F1)
Adkomst til forretning og kontorer i BFKG 1 -2 skal ligge mot Storgata og Elvegata.
Adkomst i form av enkeltavkjørsler til etablerte boliger opprettholdes frem til nybygg med parkeringskjeller realiseres.
b) Varelevering til forretninger i BFK 1- 2 skal skje via FA 1. Varelevering til BFK2 kan i tillegg skje via etablert portrom. Varelevering til BFKG 1 - 2 kan skje via FA 1 eller fra Storgata.
c) Søppelhåndtering kan skje via FA 1 og fra adkomster mot gater.
d) Trafostasjon og pumpestasjon skal plasseres innebygget i bygg. Stasjonene skal være tilgjengelig for service etter avtale med hhv. Troms kraft og Tromsø kommune.

§ 1.1.3 Krav til utforming og opparbeidelse

a) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, byggegrenser og -linjer og maks. gesims- og takhøyder som er påført plankartet. Det tillates maks. takhøyde på 26,5 m innenfor Elvegata 6.
b) Kotehøyder angitt på plankartet er maksimumsgrenser. For uteareal gjelder denne som gjennomsnitt av ferdig opparbeidet uteareal. Gesimshøyder er gitt der tilbaketrukket toppetasje tillates.
c) Formålsgrense for byggeområde er byggelinje mot gatenettet og byggegrense mot kvartalets indre, der ikke annen byggegrense er vist. Toppetasje skal trekkes tilbake min. 1 m mot gate. (slettes: og min. 2 m mot bakgård)
Det tillates at trappe-/heisrom, terrasser og balkonger stikker inntil 2,5 m inn i felles lekeareal for BFKG1-2 og inn i privat uteoppholdsareal i BFK1 og B/G 1. Mindre partier kan stikke lengre inn i felles lekeareal, men tapt lekeareal skal da kompenseres.
Over offentlig trafikkareale tillates at bygningsdel utkrages inntil 3 m innafor maks. 20 % av fasadens lengde. Fri høyde over fortau skal være min. 2,75 m.
d) Bygningene i kvartalet skal gis en skala som svarer på både omkringliggende bebyggelse og broas dimensjoner. Det arkitektoniske uttrykket skal dokumentere referanser til eksisterende og omkringliggende bebyggelse mht. fasader, bygningsvolum, gesimser, samt farge- og materialbruk. Mot verneverdig bebyggelse i B1 og BFK 2, samt mot kvartal nord for planområdet skal dette vektlegges spesielt.
e) Ny bebyggelse skal utformes i tråd med gjeldene normer for bebyggelse over eller ved siden av hovedveisystem med tanke på tiltak mot miljøulemper som brann- og eksplosjonsfare, støy, støv og vibrasjoner fra et framtidig tunnelanlegg (*jfr. forskrifter om krav til byggverk og produkter til byggverk og* NS 8175).
f) Publikumsinnganger skal markeres i fasadene, og det skal etableres utstillingsvinduer i 1. etasjes fasader mot Skippergata, Storgata og Elvegata.
g) Bygg og utomhusanlegg skal utformes ihht gjeldende retningslinjer om tilgjengeligheten for funksjonshemmede

§ 1.2 Bestemmelser for bolig

a) Felles interne boligadkomster innenfor hvert enkelt byggeområde skal adskilles mest mulig fra kontor- og forretningsadkomster.
b) Til hver boenhet skal det knyttes privat uteoppholdsplass på min. 5 kvm. Denne kan være innglasset men skal da ha min. 2 kvm skyvevindu eller tilsvarende.
c) Til hver boenhet skal det avsettes låsbar utebod på min. 3 m2.
d) For boliger i B1 og BFK3 avsettes lekeareal på egen tomt.

§ 1.3 Bestemmelser for forretning

a) Området regulert til forretning skal nyttes til forretninger med tilhørende arealer, herunder kunderetta arealer, parkering, varelevering, omlastingssone, søppelrom, lagerarealer. I BFKG2 kan det bygges boliger mot gårdsrommet.
b) Tak over F1 skal brukes til privat- og til felles uteoppholdsareal.
c) Kontorseksjon og personalets oppholdsrom skal ligge mot fasade og ha vindu.

§ 1.4 Bestemmelser for kontor

a) Område regulert til kontorer skal nyttes til kontor med tilhørende anlegg. Mot F1 kan det bygges boliger.

§ 1.5 Bestemmelser for garasjeanlegg

a) Det kan etableres offentlig tilgjengelig garasjebygg i to kjelleretasjer innafor områder regulert til garasjeanlegg. Her kan etableres parkeringsplasser med tilhørende anlegg for betjening av boliger, kontorer og forretning, samt boder for boliger og lager for forretning.
b) Det kan etableres inntil 140 p-plasser i garasjeanlegg under bakkenivå.
c) Boligparkering skal i størst mulig grad adskilles fra kundeparkering. Reserverte plasser for bevegelseshemmede legges nærmest heis.
d) Det må inngås en privatrettsligavtale om bruk, drift og disponering av kjelleranlegget mellom de aktuelle grunneiere anlegget berører, før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 1.6 Bestemmelser for bygninger som skal bevares

a) Bygninger som skal bevares er vist med omriss på plankartet, ihht. tegnforklaring.
b) Eksisterende bygninger med slikt omriss tillates ikke revet.
c) Verneverdige bygninger er regulert med eksisterede gesimshøyde, takform og etasjetall.
d) Innafor området kan eksisterende bebyggelse istandsettes under forutsetning av at tak- og veggfasader opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig uttrykk. Mindre om- og tilbygginger kan tillates dersom dette tilpasses byggets opprinelige karakter.
Før planutvalget/teknisk komite treffer avgjørelse i sak om utvendig vedlikeholdsarbeide, om- og tilbygging skal det innhentes uttalelse fra de antikvariske myndigheter.

§ 3 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKAREALER

§ 3.1 Gate med fortau T 1 - 2

a) Områdene T1/T2 skal nyttes til formål gate med fortau.
Gate med fortau som berøres av utbygging innenfor planområdet skal belegges med materialer som utbygger og Tromsø kommune finner hensiktsmessig i forhold til øvrige belegg i tilstøtende områder, jfr. opparbeidelsesavtale pkt. 8.3.
Bredden på fortau skal fortrinnsvis være 3 meter.
Fortau skal ha anlegg for tining av is og snø.
Offentlige trafikkområder skal, i den grad terrengform tillater det, utformes ihht gjeldende retningslinjer om tilgjengelighet for funksjonshemmede.

§ 7 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel FA 1

a) Avkjørselen er felles for alle rettighetshavere til arealer regulert til garasje, med unntak av BFKG 1 som kan nytte egen avkjørsel til Verftsgata.
b) Adkomsten har enveis innkjørsel fra Elvegata og toveis ut- og innkjørsel fra Verftsgata.
c) Avkjørselen skal nyttes som adkomst til garasjeanlegg, oppstillingsplass og manøvreringsareale for varelevering til kvartalet samt søppelhenting.
d) Opparbeides med fast dekke.
e) Mot Elvegata kan avkjørselen overbygges fra og med tredje etasje. For overbygningen gjelder bestemmelser som for BFK 1.

§ 7.2 Felles gangadkomst FG 1 - 6

a) Felles gangadkomst FG 1-5 med tilhørende heis og trapper er felles for alle boliger og virksomheter innafor BFK 1-2 og BFKG 1-2 og BG 1.
Felles gangadkomst FG 6 er felles for boliger i BFKG 1 og B/G 1.
FG1 – 5 kan overbygges ved adkomst Storgata fra 2. etasje og oppover.
b) Sikkerhet og tilgjengelighet i gangadkomstene ivaretas med tak , anlegg for tining av snø og is eller tilsvarende

§ 7.3 Felles leke areal for barn

G/lek 1 er felles for alle boliger i kvartalet.
G/lek 2 er felles for alle boliger i B/G1
G/lek 3 er felles for alle boliger i BFKG 1
G/lek 4 er felles for alle boliger i BFKG 2
F/K/lek 1 er felles for alle boliger i BFK 1.

a) Fellesarealene skal opparbeids parkmessig med vegetasjon og definerte bruksflater/soner for lek/opphold for barn og voksne. Lekeplassene skal opparbeides og utstyres med lekeutstyr i henhold til ”Forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr”. Områdene skal ha belysning.
b) Plan for oppholds- og lekearealene skal være utarbeidet i henhold til kulturavdelingens retningslinjer (10.06.94), og godkjennes av kommunen innen utbygging igangsettes.
c) Lekearealene skal stå ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene, jfr rekkefølgebestemmelsene.
d) Lekeplassen skal sikres på forsvarlig måte mot trafikkarealene, enten i form av gjerde eller annen form for sikringstiltak, avhengig av terreng.
e) Arbeidskjørsel, lagring (herunder brakkerigg) er ikke tillatt i områder regulert til felles lekeareal når disse er ferdig opparbeidet. Eksisterende vegetasjon skal på kyndig måte sikres under hele byggeperioden.
f) Snølagring tillates ikke på lekeplasser.

IV

Ihht. PBL § 26 gis følgende felles bestemmelser :

§ 8 PLANKRAV OG REKKEFØLGE

§ 8.1 Rekkefølgekrav

a) Felles areal for lek, gang og avkjørsel skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg innenfor området. Kommunen skal godkjenne opparbeidelsesplanen før igangsettingstillatelse kan gis.
b) Før opparbeidelse av parkeringskjeller igangsettes skal bolig i Elvegata 4 være sikret rett til en p-plass i p-kjeller, eller annet sted etter avtale ihht. 1.5 d)

§ 8.2 Dokumentasjonskrav

a) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om rammetillatelse:
- begrunnelse for valg av utforming ihht. pkt. 1.1.3 d).
- støyberegning og tiltak mot støy for boliger etter gjeldene normer og forskrifter, jfr pkt 1.1.3 e).

b) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse:
- plan for uteareal er ihht. 7.3 b) med høyder og materialbruk utearealer, herunder typiske snitt av overgang mellom bygg og utearealer
- riggplan

§ 8.3 Opparbeidelsesavtale

Det skal inngås opparbeidelsesavtale mellom berørte grunneiere / festere, Tromsø kommune (som eier av kommunal grunn og tekniske anlegg) og utbygger, før igangsettingstillatelse kan gis.

STORGATA 119

Nabolaget Nordbyen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skippergata Totalt 12 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**11 min**

SKOLER

Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 340 elever, 34 klasser	**18 min** 1.2 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 23 klasser	**19 min** 1.7 km
Steinerskolen i Tromsø (1-10 kl.) 104 elever, 9 klasser	**6 min** 2.1 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	**19 min** 1.4 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**7 min**
Kongsbakken videregående skole 620 elever, 23 klasser	**12 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seminaret P-hus, Tromsø	**4 min**
Fjellet P-hus, Tromsø	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 72/100

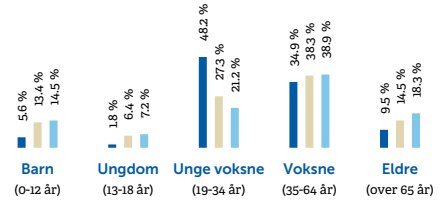
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 54/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyen	1 649	1 222
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvamstykket barnehage (1-5 år) 92 barn	**8 min** 0.6 km
Kråkeslottet Al (0-5 år) 63 barn	**13 min** 1 km
Trollbakken barnehage (1-5 år) 27 barn	**15 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Storgatbakken Søndagsåpent	**1 min** 0.1 km
Rema 1000 Veita Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

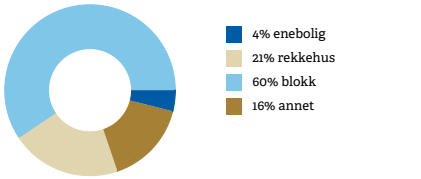
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 70/100

SPORT

Elvebakken flerbruksbane Ballspill	**9 min** 0.6 km
Gyllenborg skole Ballspill	**9 min** 0.7 km
Feel24 Skippergata	**4 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**4 min**

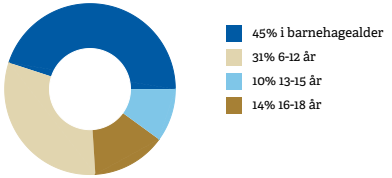
BOLIGMASSE



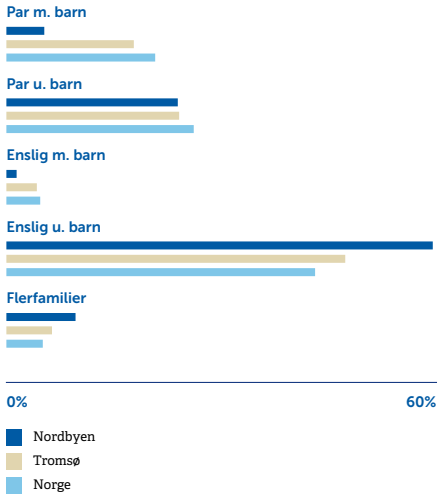
VARER/TJENESTER

AMFI Veita	**4 min**
Apotek 1 Stortorget Tromsø	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



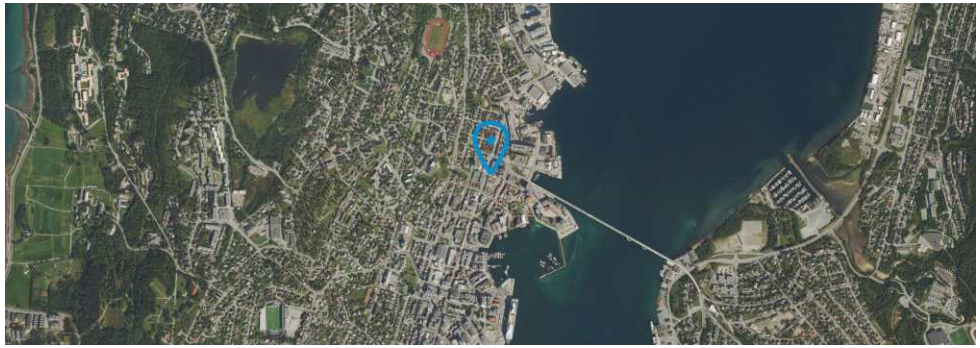
FAMILIESAMMENSETNING

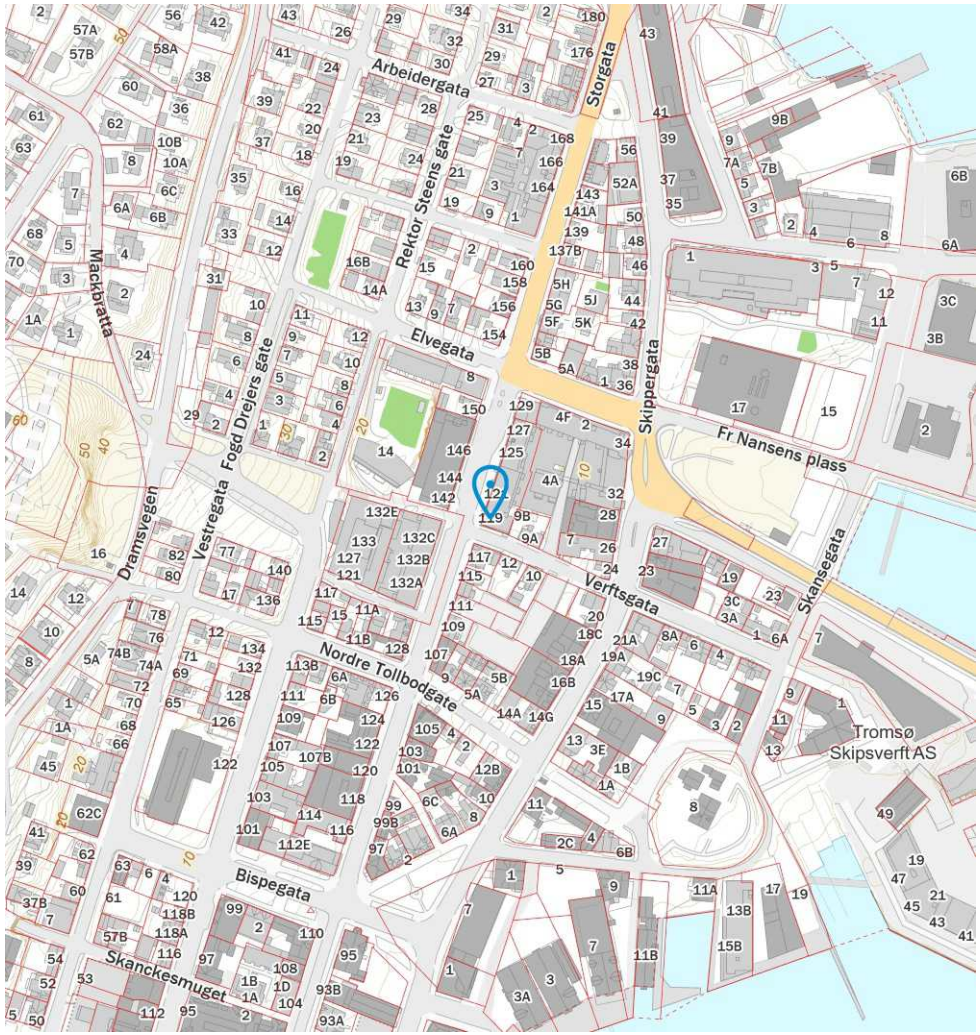


SIVILSTAND

	Nordbyen	Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

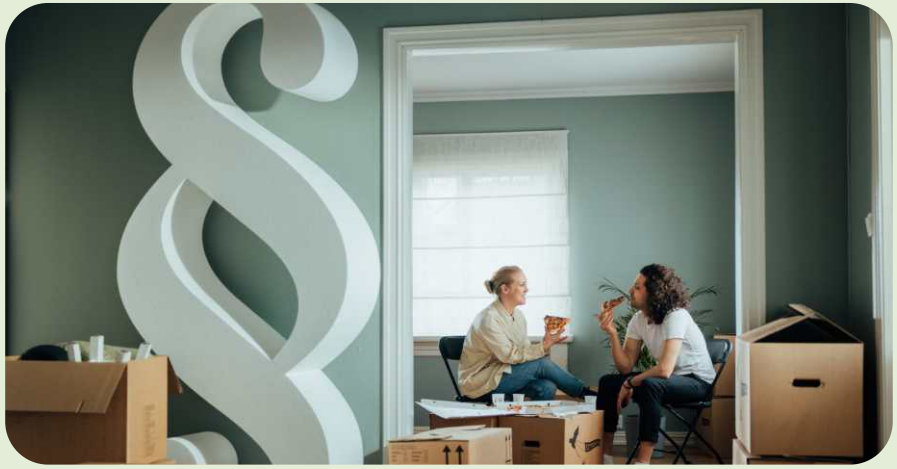
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250125 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Storgata 119, 9008 Tromsø.
Andelsnr. 7 i STORGATBAKKEN BRL, org.nr. 992625007, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18250125
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.11.2025

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no