

Velkommen til

Draugen 131, 9016 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Draugen 131
9016 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-	**BRA/BRA-i**	135 / 130 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	4
Totalpris inkl. omk.	kr	6 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	3 210 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	9 711 090,-	**Byggeår**	2008
Felleskostnader pr. mnd.	kr	19 659,-	**Etasje**	4 av 6

Energimerke 

Velkommen til Draugen 131! En innholdsrik og gjennomgående leilighet med fin utsikt og gode solforhold. Attraktiv beliggenhet på Workinnmarka. Boligen har en sosial og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med lys og en luftig romfølelse. Beliggenheten er populær med nærhet til skog, mark og servicetilbud. Borettslaget er veldrevet, og fasaden ble malt i 2023. Med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), ligger alt til rette for en enkel og forutsigbar hverdag.

Høydepunkter:
- Vestvendt balkong med utgang fra stuen
- Garasjeplass i felles anlegg med sportsbod i bakkant.
- Balansert ventilasjon
- Heis i bygget for enkel adkomst
- Kjøkken med gasskoketopp og god benkeplass
- Flislagt bad med gulvvarme og separat toalettrom
- Eget vaskerom
- Sikringsordning

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Terje Opland
Eiendomsmegler

+47 958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Draugen 131, 9016 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 30 i Draugen Park BRL, org.nr. 991921788, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	9 710 000,-
Prisantydning	kr	6 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	3 210 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	9 711 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 729 690,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Boligkjøperforsikring Help med Advokatforsikring for boligeiere andel/aksjeleilighet kr 10 700,-

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 og inboforsikring. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 19 659,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader inkluderer:
Renter IN-lån kr 15 041
Grunnleie kr 4 281
Dugnad kr 50
Internett HomeNet kr 287

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 68 766 000,- pr 09-06-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 82108215883, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.22% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127
Saldo per 09.06.2026: 40 041 000
Andel av saldo: 3 210 000
Første termin: 20.03.2014Neste avdrag: 20.02.2037 (siste termin 20.12.2057)
Flytende rente - Margin lån

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 2025 viser et underskudd på kr. 64 428.
Borettslaget budsjetterer 2026 med et underskudd på kr. 35 681.
Dette vil bli dekt inn fra borettslaget disponible midler.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 20.02.2037
Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 0,- pr. måned.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord
post@bonord.no

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: 130 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 135 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
4: 130 m²,
Underetasje: 5 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
4 (1 soverom er innredet i dag til walk in closet/garderobe.

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
4 av 6

Parkering
Det medfølger bruksrett til fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Bod i bakkant av parkering er med nummer 131.

Det er anlagt gjesteparkeringer utenfor blokka.
Det er tilrettelagt for montering av el-bil ladder i blokka.

Borettslagets eiendom
Gnr. 118, Bnr. 1545, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 2 907 m². Felles eiet tomt for borettslaget og sameiet.

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, beplantninger, parkeringsplasser og rekreasjonsareal for beboerne. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Felles eiet tomt på 2907 m² opparbeidet med asfaltert adkomst, beplantninger, parkeringsplasser og rekrasjonsareal for beboerne i området.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning. Avløp er tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk.

Byggeår
2008 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk og består av følgende rom:

4. etasje
BRA-i 130 m²: Stue/kjøkken med entré, 4 soverom (1 er innredet til walk in closet), vaskerom, toalettrom, gang og bad.
Underetasje
BRA-e 5 m²: Bod.

Leiligheten har utgang til en balkong på 10 m².
I tillegg disponerer boligen en egen biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg.

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 og byggemeldte tegninger datert 05.05.2006 og 20.01.2010. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Leiligheten er oppført i 2008 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Dobbel stålvask med benkebeslag. Benkeplate av laminat og heltre. Gassanlegg for koketopp på komfyr. Slange og koblinger til gassanlegget ble skiftet i 2025. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trafo til lyset i ventilatoren ble skiftet i 2024, og to ekstra spotter ble montert i taket over kjøkkenet i 2024. Kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og skiller kjøkkenarbeidsflaten fra stue- og spisearealet.

Bad:
Flislagte vegger. Flislagt gulv med nedstøpte, elektriske varmekabler som er termostatstyrt. Termostat til varmekabler ble skiftet i 2023. I 2020 ble det lagt nye fliser oppå eksisterende fliser på gulv og i dusjhjørnet, ny sluk og tetting mot nye fliser. Innredning med benkeplate av laminat, 2 servanter, 2 speil med lys over og overskap. Armatur i baderomsinnredning ble skiftet til LED-belysning i 2024. Dusjvegg i glass og dusjgarnityr ble skiftet i 2020. Gulvstående toalett. Sparklet og malt gips i himling. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Toalettrom:
Fliser på gulv og vegger. Gulvflisene ble lagt på eksisterende fliser i 2020. Vegghengt toalett og servant. Malt himling. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Malerstrie på vegger. Sparklet og malt gips i himling. Vinyl på gulv med oppbrett langs vegger. Ingen varmekilde i gulv. To skrog med hyller og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via dør. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov knyttet til fallforhold på gulv og alder på membranløsning.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue, kjøkken, gang og soverom. Fliser på bad og toalettrom. Vinyl på vaskerom.
Vegger: Strie. Flislagte vegger på bad, toalettrom og vaskerom.
Himling: Malte plater og malt himling i betong. Sparklet og malt gips på bad og vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, slette, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Vannrør er av plast, type rør-i-rør. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom, og det er veggventiler i rom. Ventilasjonsanlegget ble renset i 2025. Bad og toalettrom er tilknyttet balansert ventilasjon. Vaskerom har naturlig ventilering via dør. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
200 liter varmtvannsbereder fra 2007.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer med 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i vaskerom. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold:
Det foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler.

- Utvendig - Dører: Balkongdør er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist at noen fliser har hulrom under. Det er sprekk i flis. Det mangler stedvis fuger mellom fliser.

- Innvendig - Overflater: Det er stedvis slitasje på parkett.

- 4 Etasje Vaskerom - Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt, uten motfall.

- 4 Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 4 Etasje Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.

- 4 Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 4 Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende

forskrift.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet og toalettrommet ble oppgradert i 2020 med legging av nye fliser oppå eksisterende fliser, fuging, ny dusjvegg og nytt armatur. Ny sluk og tetting mot nye fliser ble utført.

Pkt. 9: Det er registrert skjeggkre og perlekre i flere leiligheter i borettslaget i 2018. Faglært arbeid: Sanering ble gjennomført i 2018 med feller og sekundærgift. Ikke registrert flere tilfeller etter saneringen.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Termostat til varmekabler på bad ble skiftet i 2023. Armatur i baderomsinnredning ble skiftet til LED-belysning i 2024. Trafo til lyset i ventilatoren på kjøkkenet ble skiftet i 2024. To ekstra spotter ble installert i taket over kjøkkenet i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong. Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Hele den utvendige fasaden av bygningen ble malt i 2023.

Vinduer:
Vinduene har 2-lags isolerglass i malte trerammer, produsert i 2007.

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

Balkonger/terrasser:
Balkong på 10 m² utført i betong og stålkonstruksjoner, med rekkverk av stål og fronter i glass og flislagt gulv.

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

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet i den øvre delen av Workinnmarka. Dette er et veletablert og rolig boligområde, med en vestvendt plassering som gir svært gode solforhold. Fra balkongen er det god utsikt mot Kvaløya og Sandnessundbrua.

Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turområder. Lyset og naturen er en del av hverdagen, med skiløyper og stier som starter praktisk talt utenfor døren. Området er ideelt for både den rolige kveldsturen og lengre utflukter i helgene.

Hverdagslogistikken er enkel med kort gangavstand til Workinnmarka skole og flere barnehager, inkludert Workinnmarka barnehage. For dagligvarehandel og et bredere servicetilbud er Langnes handelspark med Jekta Storsenter bare en kort tur unna. Busstopp ligger et par minutters gange fra leiligheten, med gode forbindelser videre til Tromsø sentrum og flyplassen.

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.

Garderobe løsningen i soverommet som i dag er innredet til walk in closet er frittstående og enkelt kan fjernes ved behov.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for boligblokk i 5 etasjer med garasjeanlegg datert 07.11.2008. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ifølge matrikkelbrevet er det i ettertid også registrert to bygningsendringer (tilbygg) på hovedbygningen, hvorav den ene er registrert tatt i bruk i 2019 og den andre er registrert med ferdigattest i 2019.

Oppvarming
Elektrisitet. Badet har nedstøpte, elektriske varmekabler som er termostatstyrt. Termostat til varmekabler på bad ble skiftet i 2023. Det er ingen varmekilde i gulv på vaskerom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Internett fra HomeNet er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 287,- per måned.

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
Leiligheten ligger i 4. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og friområde i kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune med plan-ID 0142, datert 19.03.2017.

Eiendommen er regulert til boliger i eldre reguleringsplan for øvre Workinnmarka boligområde med plan-ID 1250, datert 10.04.1994.
Eiendommen er avsatt til annet fellesareal i bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan for Felt A2, Workinnmarka med plan-ID 1542, datert 02.12.2002.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for flystøy og krav vedrørende infrastruktur med plan-ID 0142.

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 1 640 448,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 561 791,-.

Andel felles formue
kr 150 746,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Trond Emil Hansen og Kathrine Julin Pettersen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 227857 Dato: 26.03.2010
SNR: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 129 / 3333

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.

Andre relevante opplysninger
Styreleder er Svein Harald Josefsen, kontaktinfo: draugen.park@gmail.com. Borettslaget består av 38 andeler og dyrehold er tillatt, men dette må i et hvert tilfelle godkjennes av styret.

Bygget er også seksjonert, denne seksjonen har snr. 30 ihht seksjoneringsbegjæring og grunnbok.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Nord AS den 16-06-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 16.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Ferdigattest datert 07.11.2008
- Seksjonering datert 26.03.2010
- Kommuneplan
- Reguleringskart
- Boligopplysninger datert 09.06.26
- Vedtekter
- Husordensregler

- Innkalling til generalforsamling med regnskap og budsjett
- Protokoll siste generalforamling

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

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Terje Opland
Eiendomsmegler
Telefon: 958 87 000
E-post: terje.opland@em1nn.no

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


















































weber







Plantegning



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

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

DRAUGEN 131

Nabolaget Workinnmarka sør/Søndre Langnes - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Soltun	Linje 28, X35	3 min 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes		6 min

SKOLER

Workinnmarka skole (1-7 kl.)	7 min
248 elever, 15 klasser	0.6 km
Prestvannet skole (1-7 kl.)	13 min
314 elever, 28 klasser	1 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.)	5 min
288 elever, 14 klasser	2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.)	19 min
479 elever, 43 klasser	1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø	22 min
60 elever, 2 klasser	1.8 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Moxy Tromsø	14 min
Moxy Tromsø - Huldervegen 2 AS	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

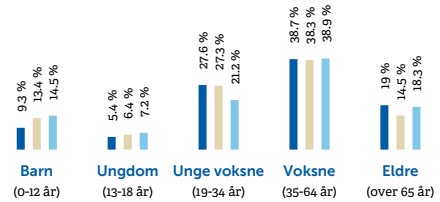
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Workinnmarka sør/Søndre L...	2 125	1 221
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Workinnmarka barnehage (1-5 år)	6 min
51 barn	0.5 km
Guovssahas Mánáidgárdi (Samisk bhg...	9 min
28 barn	0.7 km
As Norrøna barnehage (1-5 år)	9 min
62 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Myreng Tromsø	16 min
PostNord, søndagsåpent	1.2 km
Coop Extra Workinnmarka	15 min
Post i butikk, søndagsåpent	1.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

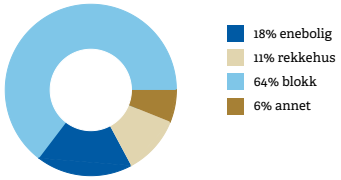
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Workinnmarka skole	9 min
Ballspill	0.7 km
Bo i Nord, Tromsø, Balløkke	13 min
Ballspill	1.1 km
SATS Langnes	16 min
Feel24 Håpet	6 min

BOLIGMASSE



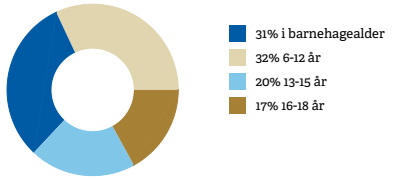
«Nært sentrum, natur, skiløype, barnehage, skole osv.»

Sitat fra en lokalkjent

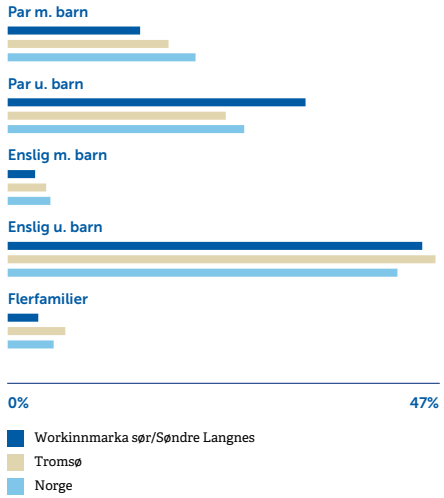
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	23 min
Boots apotek Jekta	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

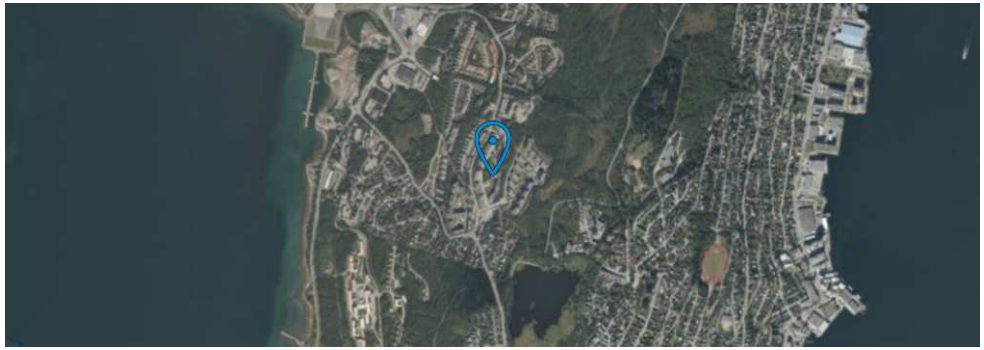


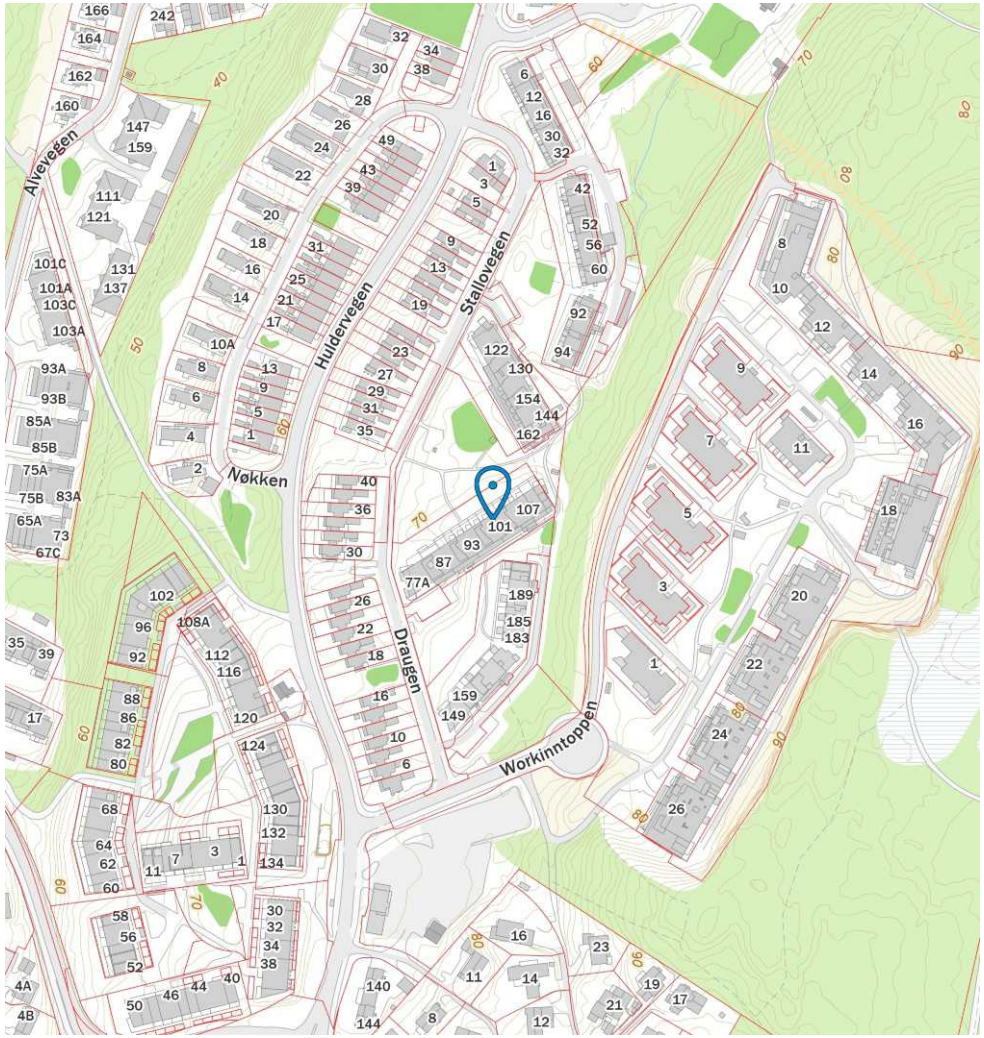
SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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





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

DRAUGEN 131

Nabolaget Workinnmarka sør/Søndre Langnes - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Soltun Linje 28, X35	**3 min** 0.3 km	
Tromsø lufthavn Langnes	**6 min**	

SKOLER

Workinnmarka skole (1-7 kl.) 248 elever, 15 klasser	**7 min** 0.6 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**13 min** 1 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 288 elever, 14 klasser	**5 min** 2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**19 min** 1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**22 min** 1.8 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**5 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Moxy Tromsø	**14 min**
Moxy Tromsø - Huldervegen 2 AS	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

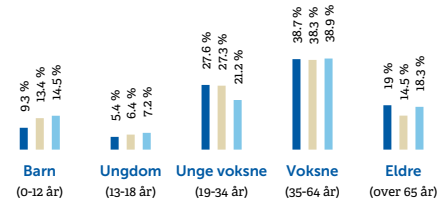
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Workinnmarka sør/Søndre L...	2 125	1 221
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Workinnmarka barnehage (1-5 år) 51 barn	**6 min** 0.5 km
Guovssahas Mánáidgárdi (Samisk bhg... 28 barn	**9 min** 0.7 km
As Norrøna barnehage (1-5 år) 62 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Myreng Tromsø PostNord, søndagsåpent	**16 min** 1.2 km
Coop Extra Workinnmarka Post i butikk, søndagsåpent	**15 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

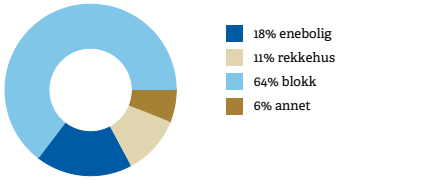
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Workinnmarka skole Ballspill	**9 min** 0.7 km
Bo i Nord, Tromsø, Balløkke Ballspill	**13 min** 1.1 km
SATS Langnes	**16 min**
Feel24 Håpet	**6 min**

BOLIGMASSE



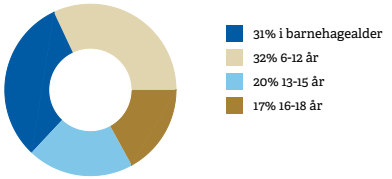
«Nært sentrum, natur, skiløype, barnehage, skole osv.»

Sitat fra en lokalkjent

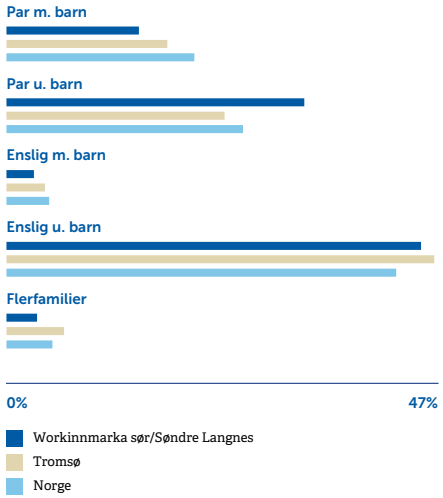
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**23 min**
Boots apotek Jekta	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



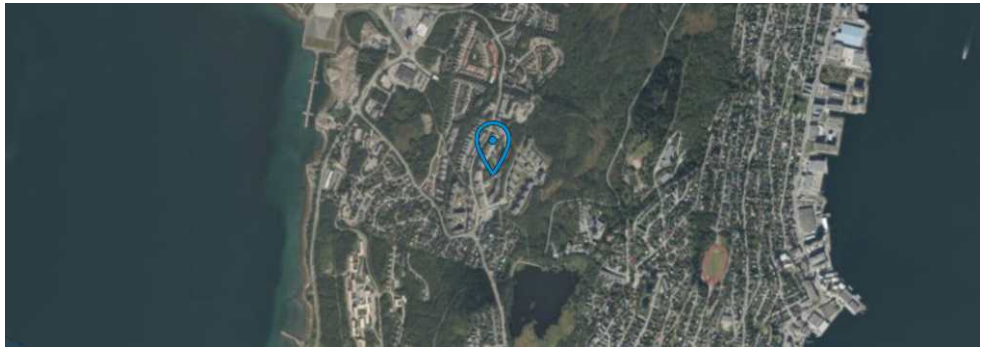
FAMILIESAMMENSETNING

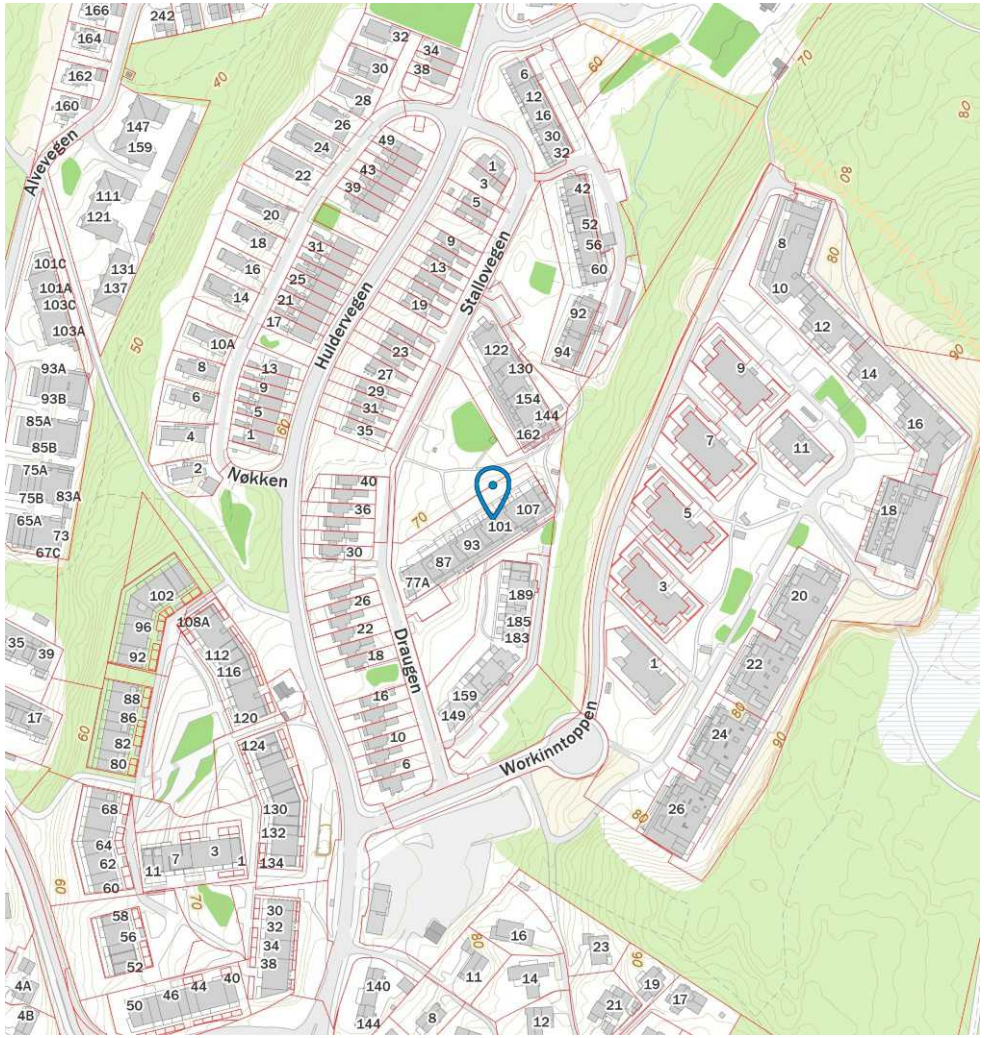


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Draugen 131 , 9016 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 118, bnr. 1545, snr. 30
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2783 **Eiendomsverdi ref nr:** QU1954

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Jeremiassen

BYGGCON BYGGCON C ENERGIMERKE

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

Byggcon Troms AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

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

Rapportansvarlig

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 2008 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 18 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

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

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Alle avvik/bemerkninger i denne rapporten som gjelder for bygningsdeler som leiligheten grenser mot, yttervegger, dører, radon, tak mv. er i utgangspunktet borettslaget sitt ansvarsområde. Forøvrig gjøres det oppmerksomt på at bygningssakskyndig ikke har kjennskap til om det er egne regler om ansvarsforhold for bygningsdeler i borettslagets vedtekter.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong.
Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.
2 lags isolerglass i malte trerammer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner. Rekkverk av stål og fronter i glass og flislagt gulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie.
Innvendige tak har malte plater og malt himling i betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Malte, slette, formpressede innerdører. Utført i papp og trekonstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.
Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med benkeplate av laminat med 2 servanter. 2 speil m/ lys over og overskap. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.
Gulvstående toalett.
Tilknyttet balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.

Vaskerom
Malerstrie på vegger. Sparklet og malt gips i himling.
Vinyl på gulv, med oppbrett langs vegger. Ingen varmekilde i gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
2 x skrog m/hyller. Opplegg for vaskemaskin. Teknisk installasjon.
Det er naturlig ventilering via dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Dobbel stålvask med benkebeslag. Benkeplaten er av laminat og heltre. Kjøkken er utstyrt med gassanlegg for koketopp på komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Fliser på gulv og på vegger. Malt himling.
Tilkoblet balanser ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Det er veggventiler i rom.
200 liter varmtvannsbereder.
Automatsikringer
40A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i vaskerom
I hovedsak skjult anlegg

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

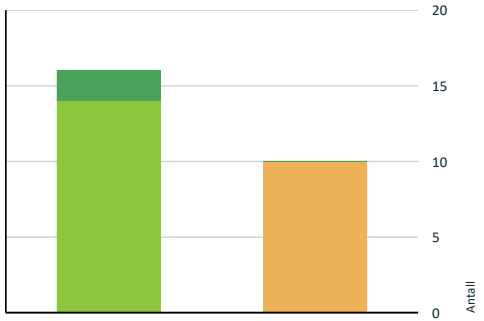
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 4 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Boligens energimerking



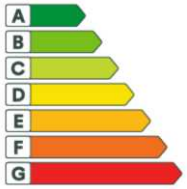
Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Slange og koblinger er skiftet til gassanlegg for komfyr/koketopp.
2025	Opplysning fra eier	Ventilasjonsanlegg er renset. Arbeid er utført av firma.
2024	Modernisering	Armatur i baderomsinnredning er skiftet til ledbelysning. Trafo til lys i ventilator på kjøkken er skiftet. Det er montert 2 ekstra spotter i tak over kjøkken. Arbeid er utført av firma.
2023	Modernisering	Ifølge eier ble hele av den utvendige fasaden av bygningen malt.
2023	Modernisering	Termostat til varmekabler på bad er skiftet. Arbeid er utført av firma.
2020	Modernisering	På bad er det er lagt flis på eksisterende fliser på gulv og etablert dusjhjørne med flis på eksisterende fliser på vegg. Det er montert dusjvegg i glass og dusjgarnityr er skiftet. Arbeid er utført av firma.
2020	Modernisering	På toalett er det lagt flis på eksisterende fliser på gulv. Arbeid er utført av firma.
2018	Opplysning fra eier	Utdrag fra egenerklæring: Det er registrert skjeggkre og perlekre i flere leiligheter i borettslaget i 2018. Ikke registrert flere tilfeller etter omfattende sanering.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende- og skillende konstruksjoner er av stål og betong. Frontvegger av bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Naturlig aldersslitasje med litt malingsflass og mindre oppsprekking/ råte på utsatte steder.

Det er utført stikkprøver på kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2 lags isolerglass i malte trerammer.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utført i betong og stålkonstruksjoner.
Med rekkverk av stål og fronter i glass og flislagt gulv.
Rekkverkshøyde er målt til 1175 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Sprekk i flis.
Det mangler stedvis fuger mellom fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det må påregnes lokale utbedringer/utskiftninger.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Det er stedvis hullyd under fliser



Sprekk i flis.



Det mangler stedvis fuger mellom fliser

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie. Innvendige tak har malte plater og malt himling i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe stedvis slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregens lokale utbedringer/utskiftninger.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

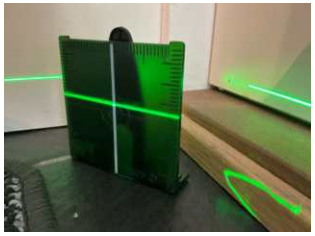
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i garderobe gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entreen over en lengde på ca 2 m.

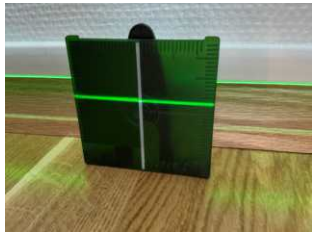
Noen generelle overflateavvik, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.



Referansemål



Måling i entré.



Måling i garderobe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er originalt fra byggeår og oppført i henhold til datidens gjeldende tekniske krav og løsninger for membran, tettesjikt og sluk. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malerstrie på vegger. Sparklet og malt gips i himling.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl på gulv, med oppbrett langs vegger. Ingen varmekilde i gulv.

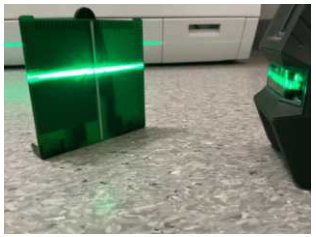
Det er målt 0 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

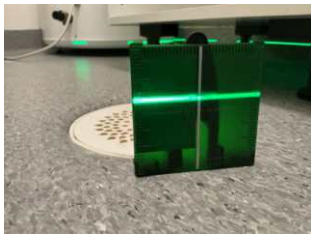
Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

2 x skrog m/hyller. Opplegg for vaskemaskin. Teknisk installasjon.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Bedre ventilering bør etableres.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk på våtrommet på grunn av veggenes konstruksjon. Ingen anmerkninger.

Ved gjennomføring av fuktsøk, er det kun tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Årstall: 2026





4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er originalt fra byggeår og oppført i henhold til datidens gjeldende tekniske krav og løsninger for membran, tettesjikt og sluk. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger. Sparklet og malt gips i himling.

På befaringsdagen ble det registrert riss/sprekker i fuge i dusjnisje. Dette er utbedret ifølge eier.

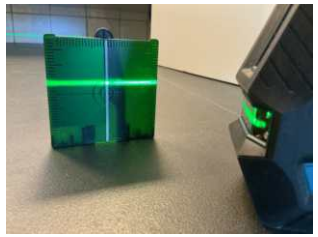
4 ETASJE > BAD

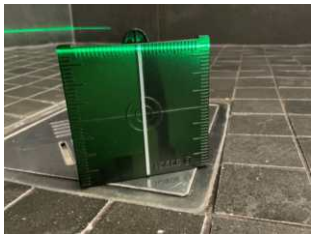
TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

Det er målt mer enn 25 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel, til topp slukrist.





4 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkeplate av laminat med 2 servanter. 2 speil m/ lys over og overskap. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Gulvstående toalett.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilknyttet balansert ventilasjon.
Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.



4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk på våtrommet på grunn av veggenes konstruksjon. Ingen anmerkninger.

Ved gjennomføring av fuktsøk, er det kun tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

Årstall: 2026





KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ ENTRE`

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Dobbel stålvask med benkebeslag. Benkeplaten er av laminat og heltre. Kjøkken er utstyrt med gassanlegg for koketopp på komfyr.

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ ENTRE`

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



SPESIALROM

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Fliser på gulv og på vegger. Malt himling.

Tilkoblet balanser ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Utett rørgjennomføring gjennom tettessjiktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i bad
Avrenning til sluk.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap i bad



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesareal

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i vaskerom
Filterbytte er gjennomført mars 2026

Det er veggventiler i rom.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder.
Plassert i vaskerom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer
40A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i vaskerom
I hovedsak skjult anlegg

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ihht opplysninger gitt av dagens eier, har denne samsvarserklæringer for arbeider utført i denne eiers eiertid. Arbeider utført av tidligere eiere er det usikkert om alle erklæringer eksisterer.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll





Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

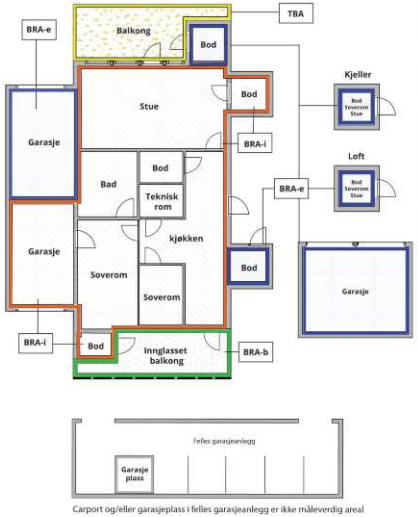
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 Etasje	130			130	10
Underetasje		5		5	
SUM	**130**	**5**			**10**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Stue/kjøkken m/ entre`, soverom, vaskerom, toalettrom, gang, bad, garderobe/bod, soverom 2, soverom 3		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kobling/slanger til gassanlegg er skiftet og det er utført arbeider i det elektriske anlegget.

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Vegard Jeremiassen	Takstingeniør
	Trond Emil Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	118	1545		30	2907 m²	Matrikkelen - Tromsø kommune	Ikke relevant

Adresse

Draugen 131

Hjemmelshaver

Draugen Park Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DRAUGEN PARK BRL	991921788			Pettersen Kathrine Julin, Hansen Trond Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
30	3 210 000 *09.06.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øvre del av Workinnmarka. Bebygget med leiligheter i lavblokker. Kort veg til skole. Vestvendt område. God utsikt mot Kvaløya/brua. Gangavstand til Langnes handelspark. Moderat avstand til sentrum. Området har meget gode sol og lysforhold.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Om tomten

Felles eiet tomt på 2907 kvm iht. opplysninger hentet fra matrikkelen - Tromsø kommune. Opparbeidet med asfaltert adkomst, beplantninger, parkeringsplasser og rekrasjonsareal for beboerne i området..

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier medfølger det egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er lagt opp for mulighet til el-billading.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	15.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	20.01.2010		Ikke gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.11.2008		Gjennomgått	2	Nei
Energirapport	16.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Draugen 131 , 9016 TROMSØ
Gnr 118 - Bnr 1545
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Pettersen, Kathrine Julin
11.06.2026
Signed bankID

Hansen, Trond Emil
11.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trond Emil Hansen

Kathrine Julin Pettersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Draugen 131
9016 Tromsø

5501-118/1545/0/30

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Snekkerbygg as, Kåre Jacob Sørgård
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye fliser oppå gamle på bad og toalett, fuging. Ny dusjvegg og armatur.

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

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

Ny sluk og tetting mot nye fliser.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er registrert skjeggkre og perlekre i flere leiligheter i borettslaget i 2018. Ikke registrert flere tilfeller etter omfattende sanering.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Feller og sekundærgift.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Tromsdalen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabler på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nor-el
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet armatur i badromsinnredning - ledbelysning.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nor-El
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet trafo til lyset i ventilator på kjøkkenet.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nor-El
   Beskrivelse av arbeidet: Installert to ekstra spotter i tak over kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Grunnkart

Adresse: Draugen 131, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1545/0/30

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2907 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

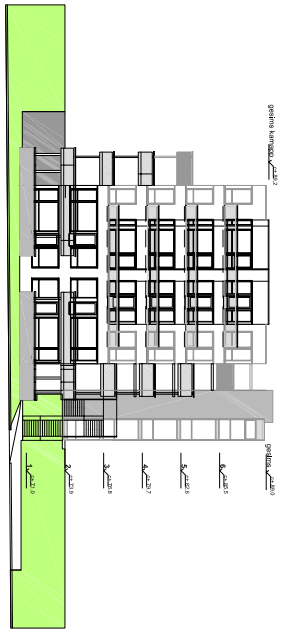
- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

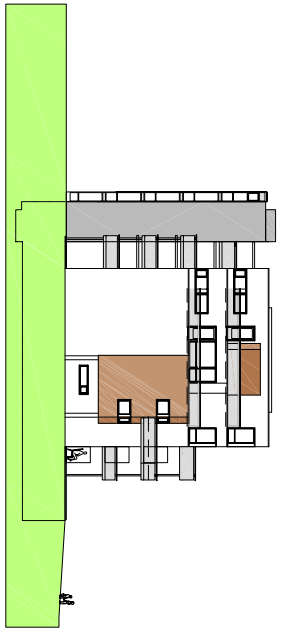
noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Fasade mot nordvest



Fasade mot sørøst

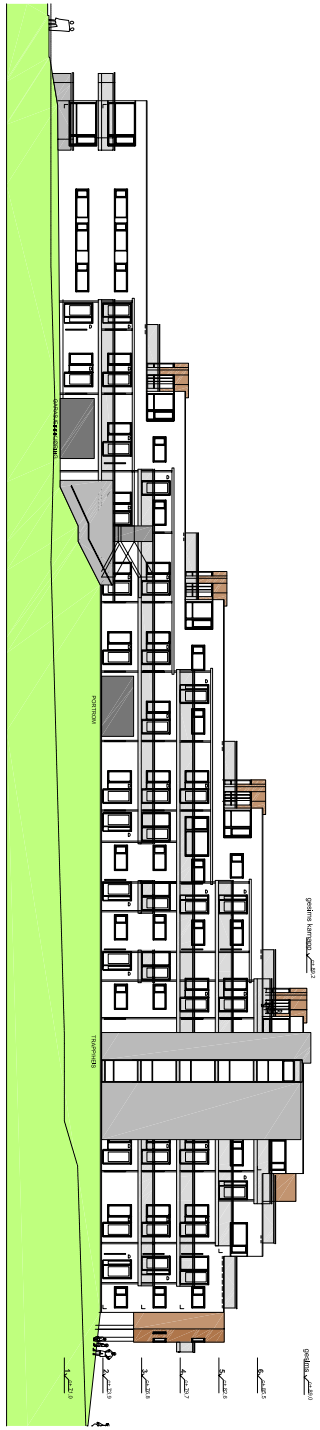


Tegninger til rammesøknad

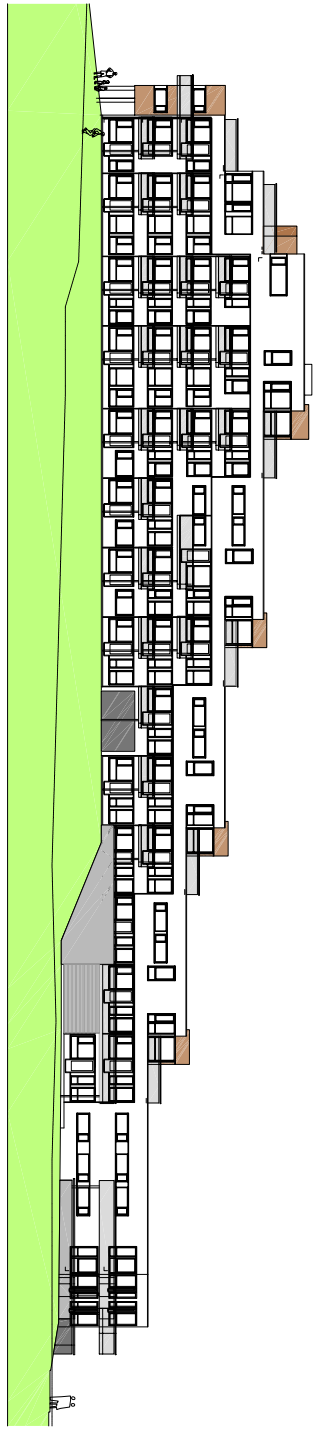
VINN Feltutbygging AS					Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10					
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	
Fasader mot sørvest og nordøst	LK/ AB/MKJ	1:400	05.05.06	A.4151	

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Fasade mot sørvest



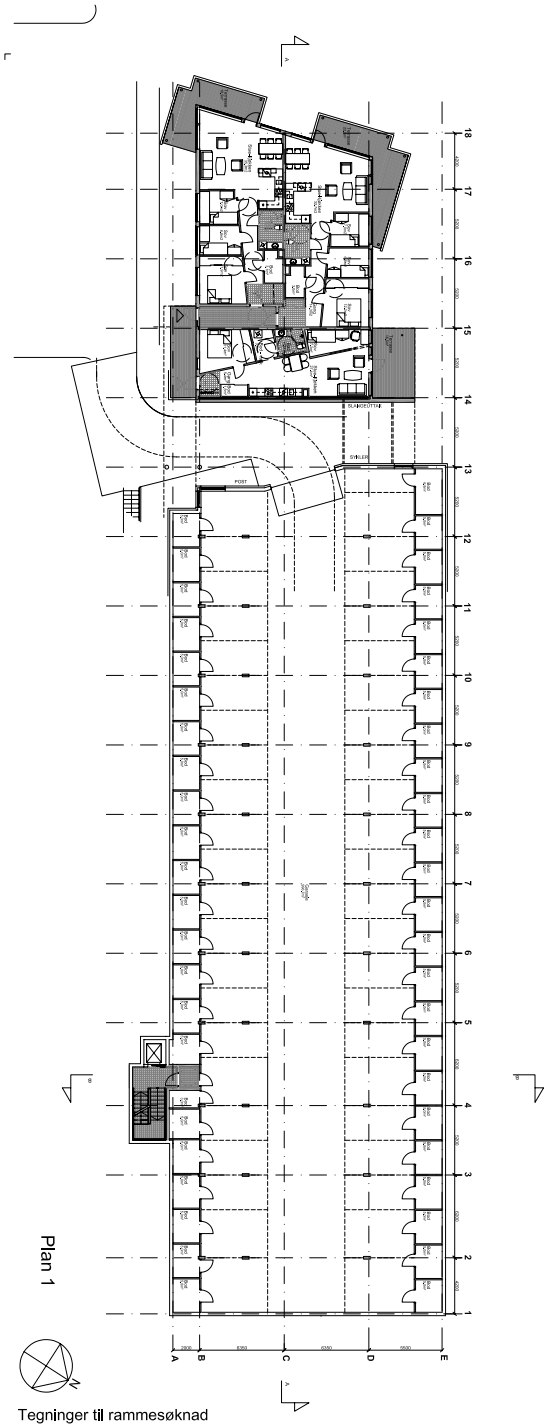
Fasade mot nordvest

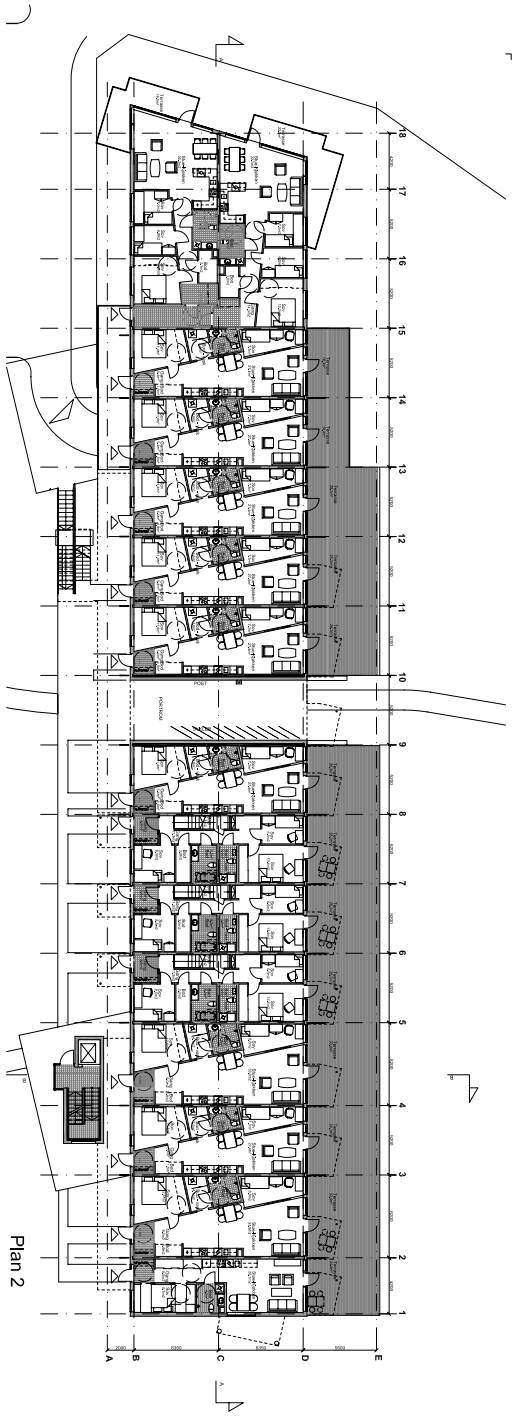


Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS					Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10					
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	
Fasader mot sørøst og nordvest	LK/ AB/MKJ	1:400	05.05.06	A.4150	

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

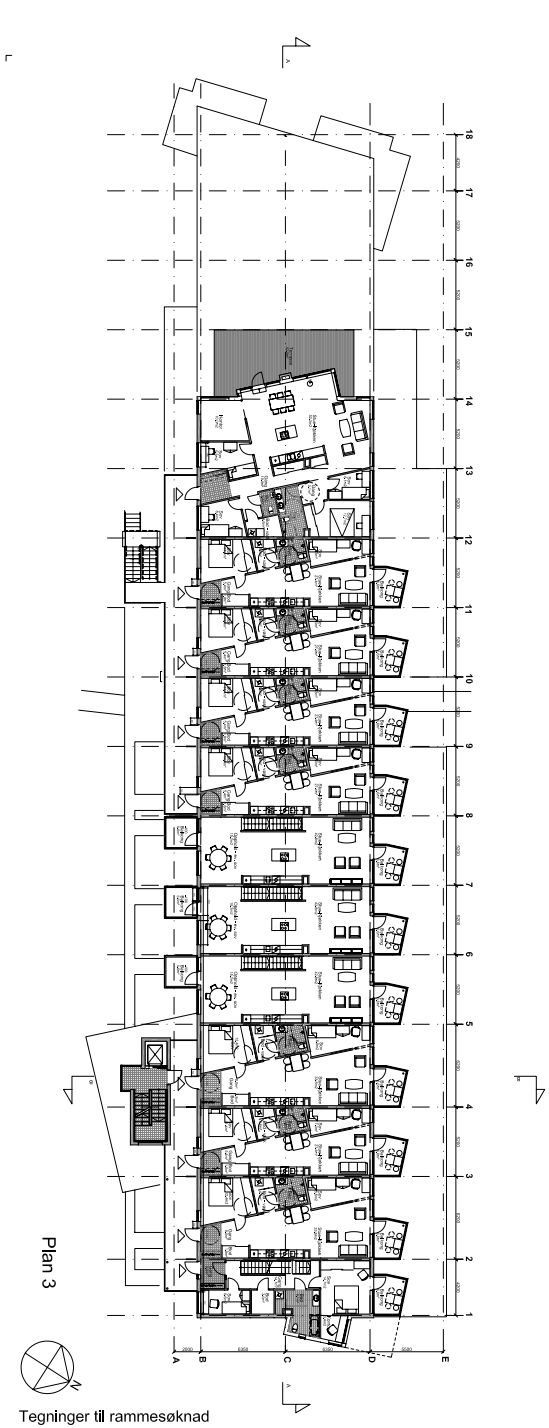


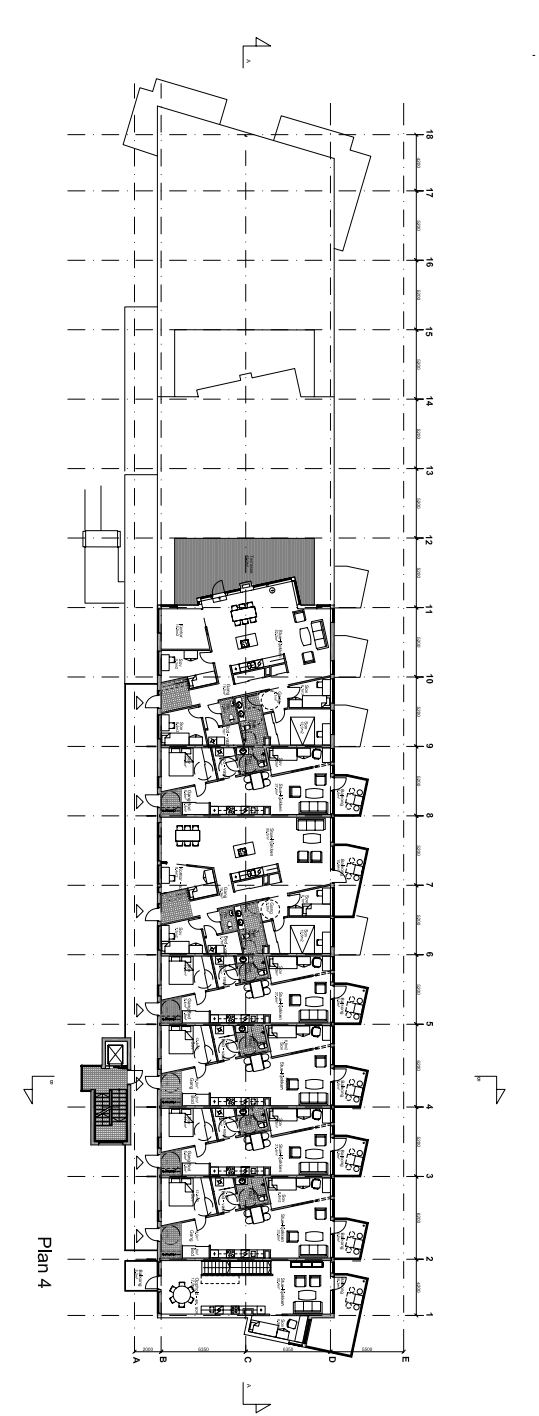


Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS				Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10				
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
PLAN 1 OG 2	LK/ AB/MJ	1:400	05.05.06	A.4101

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

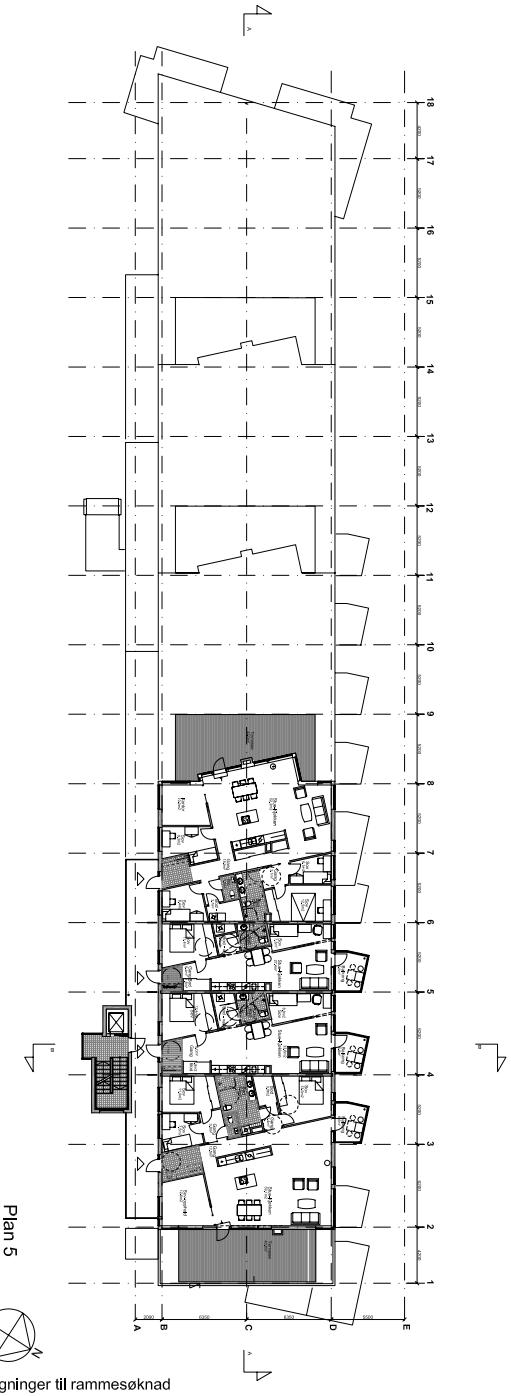


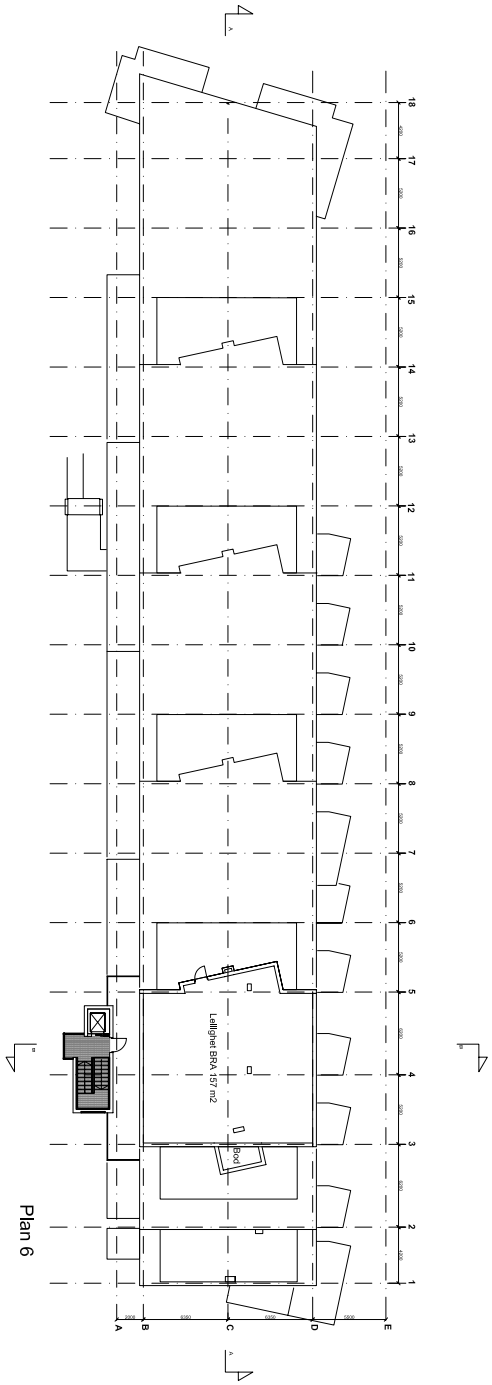


Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS				Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10				
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
PLAN 3 OG 4	LK/ AB/ MJ	1:400	05.05.06	A.4102

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

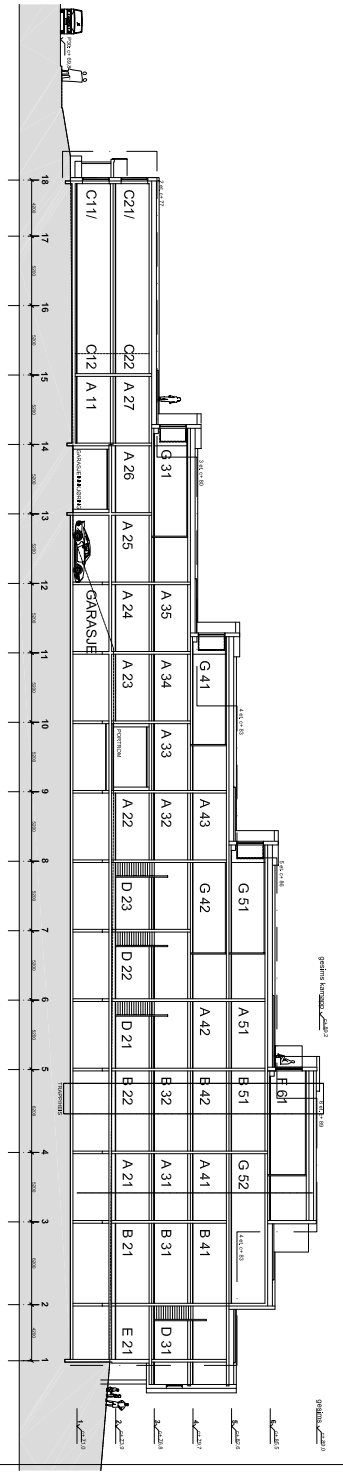




Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS				Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10				
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
PLAN 5 OG 6	LK/ AB/ MJ	1:400	05.05.06	A.4103

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no



Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS				Kontr.
Workinnmarka Boligpark felt B10				
	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
Snitt A	LK/ AB/MKJ	1:400	05.05.06	A.4120

Borealis Arkitekter as
Storgata 124
Boks 1131,N-9261 Tromsø
Telefon 77 66 34 00
Telefax 77 66 34 01
E-post tromsoe@borealisark.no

Byutvikling
Tromsø kommune

Barlindhaug Utbygging AS
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	48480/08-ANNKBJ 06/3000	Ann Kristin Bjerkemo **Telefon:** 77 79 01 15	07.11.2008

DRAUGEN, 118/1545 - BOLIGBLOKK I 5 ETG MED GARASJEANLEGG. FERDIGATTEST

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 06/3000.

Tiltakshaver: Vinn Feltutbygging AS

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 1718/08.**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Hele tiltaket.

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 31.10.2008 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 963/06.

Kontrollansvarlige har sendt inn de nødvendige kontrollerklæringer for utførelsen til kommunen. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl § 93.

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

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

Kopi til:
- Vinn Feltutbygging AS, Postboks 142, , 9252 TROMSØ

Rett kopi bekreftes

MK 2110

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	118	1545		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991 921 788	DRAUGEN PARK BRL		

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	B	84	B	11	B	63	B	21	B	63	B	31	B	63	B
2	B	85	B	12	B	127	B	22	B	63	B	32	B	76	B
3	B	63	B	13	B	127	B	23	B	63	B	33	B	63	B
4	B	84	B	14	B	127	B	24	B	76	B	34	B	76	B
5	B	85	B	15	B	76	B	25	B	63	B	35	B	139	B
6	B	63	B	16	B	63	B	26	B	76	B	36	B	63	B
7	B	63	B	17	B	76	B	27	B	115	B	37	B	233	B
8	B	63	B	18	B	51	B	28	B	139	B	38	B	142	B
9	B	63	B	19	B	139	B	29	B	63	B	39			
10	B	63	B	20	B	63	B	30	B	129	B	40			
SUM BRØK		716		SUM BRØK		912		SUM BRØK		850		SUM BRØK		855	

SUM BRØK (TELLERE) 3333 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Tilf. gjort av Geodata 25.03.10

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.

Doknr: 227857 Tinglyst: 26.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Draugen Park BRL v./ × Svein H. Josefsen SVEIN H. JOSEFSEN
× Sonja Henriksen SONJA HENRIKSEN

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	Ektefelle/registrert partner [9]
For Draugen Park brl. ihht. firmaattest:			
Tromsø 4/3-10	Svein H. Josefsen	SVEIN H. JOSEFSEN	
Tromsø 4/3-10	Sonja Henriksen	SONJA HENRIKSEN	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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	1545			i Tromsø kommune

Dato	Underskrift	Stempel
16/3-2010	Stein Vaulot	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLINGSSJEFEN

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 sameiebrøken 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

SEKSJONERINGSKART

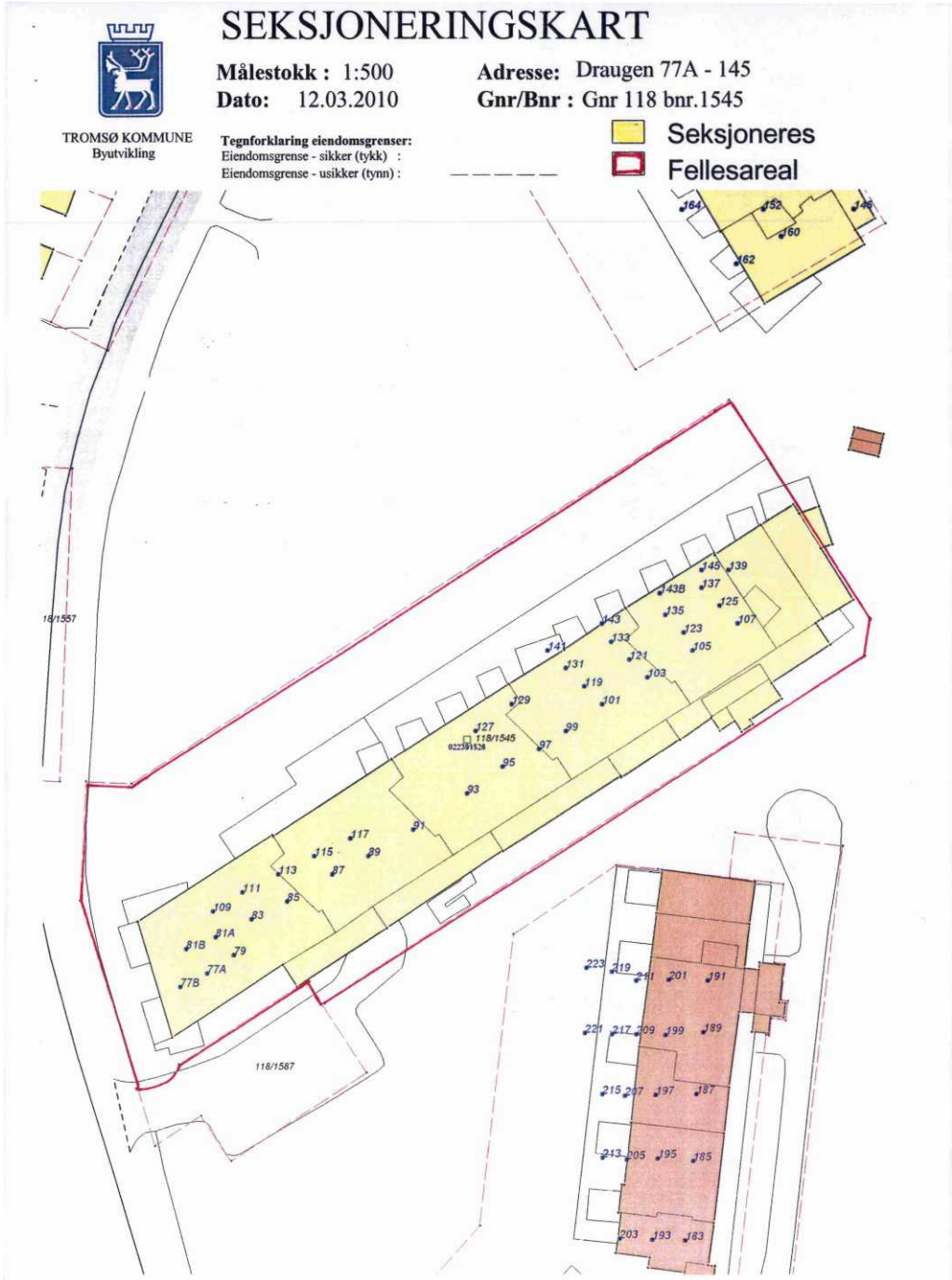
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

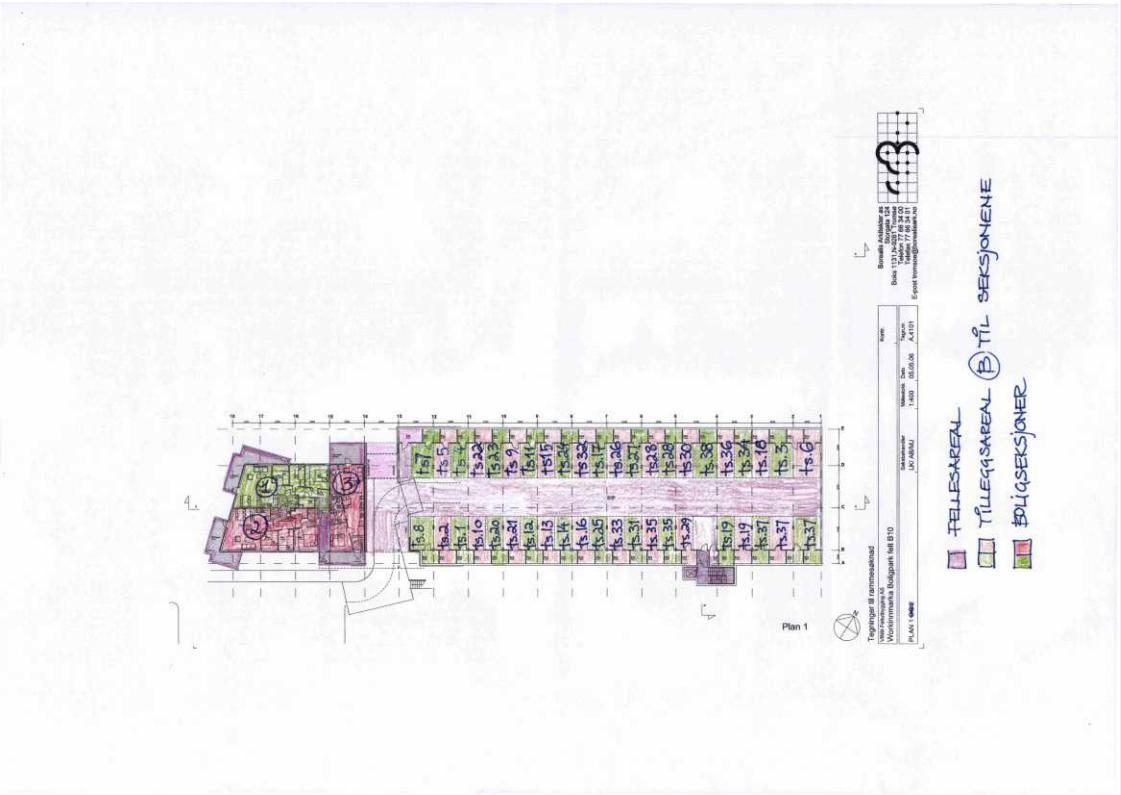
Målestokk : 1:500
Dato: 12.03.2010

Adresse: Draugen 77A - 145
Gnr/Bnr : Gnr 118 bnr.1545

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

Seksjoneres
Fellesareal





22.01.10

Vedlegg 3. Side 8 av 12.
(Side 1-6 i kap. 4. Side 7-12 i A3)



Forklaringer

- Snr. 12, 13, 14 går over to plan (plan 2 og 3.)
- Fellesarealer

2/6

Vedlegg 3. Side 9 av 12
(Side 1-6 ; 11, Side 7-12 ; 13)



Forklaringer

- Snr. 12, 13, 14 går over to plan (plan 2 og 3)
- Snr. 27 går over to plan (plan 3 og 4)
- Fellesarealer

3/6

Vedlegg 3. Side 10 av 12.
(Side 1-6 ; 11, Side 7-12 ; 13)



Forklaringer

- Snr. 27 går over to plan (plan 3 og 4)
- Fellesarealer

4/6

Vedlegg 3. Side 11 av 12.
(Side 1-6 i A4, Side 7-12 i A3)

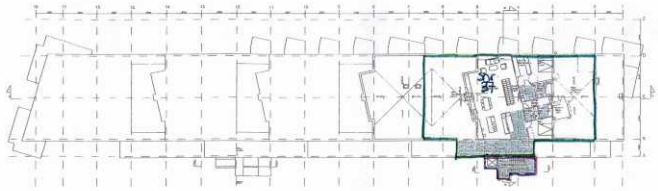


Forklaringer

- Snr. 37 går over to plan (plan 5 og 6)
- Fellesarealer

5/6

Vedlegg 3. Side 12 av 12.
(Side 1-6 i A4, Side 7-12 i A3)



Forklaringer

- Snr. 37 går over to plan (plan 5 og 6)
- Fellesarealer

6/6

Kommuneplan

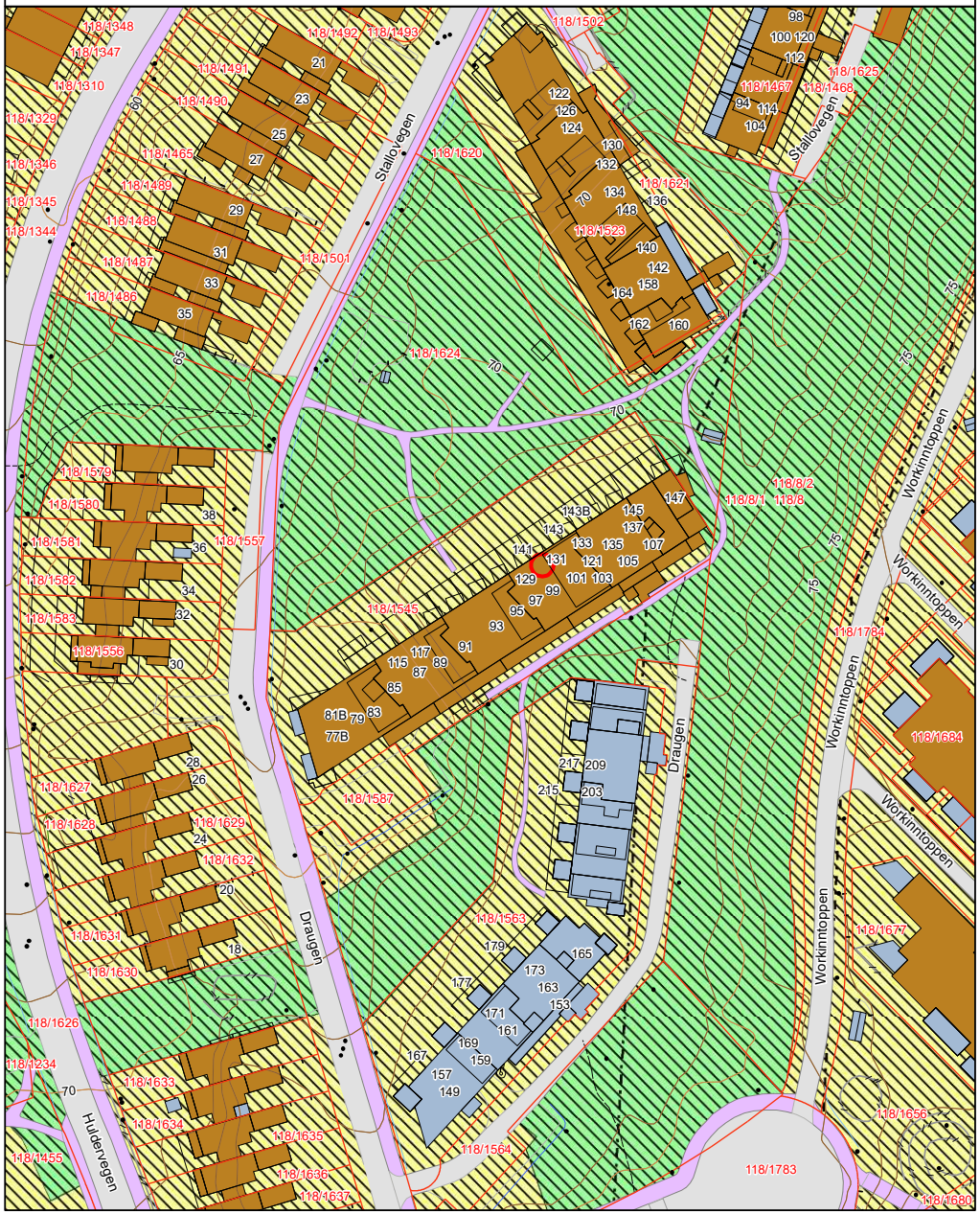
Adresse: Draugen 131, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1545/0/30

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Boligbebyggelse nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

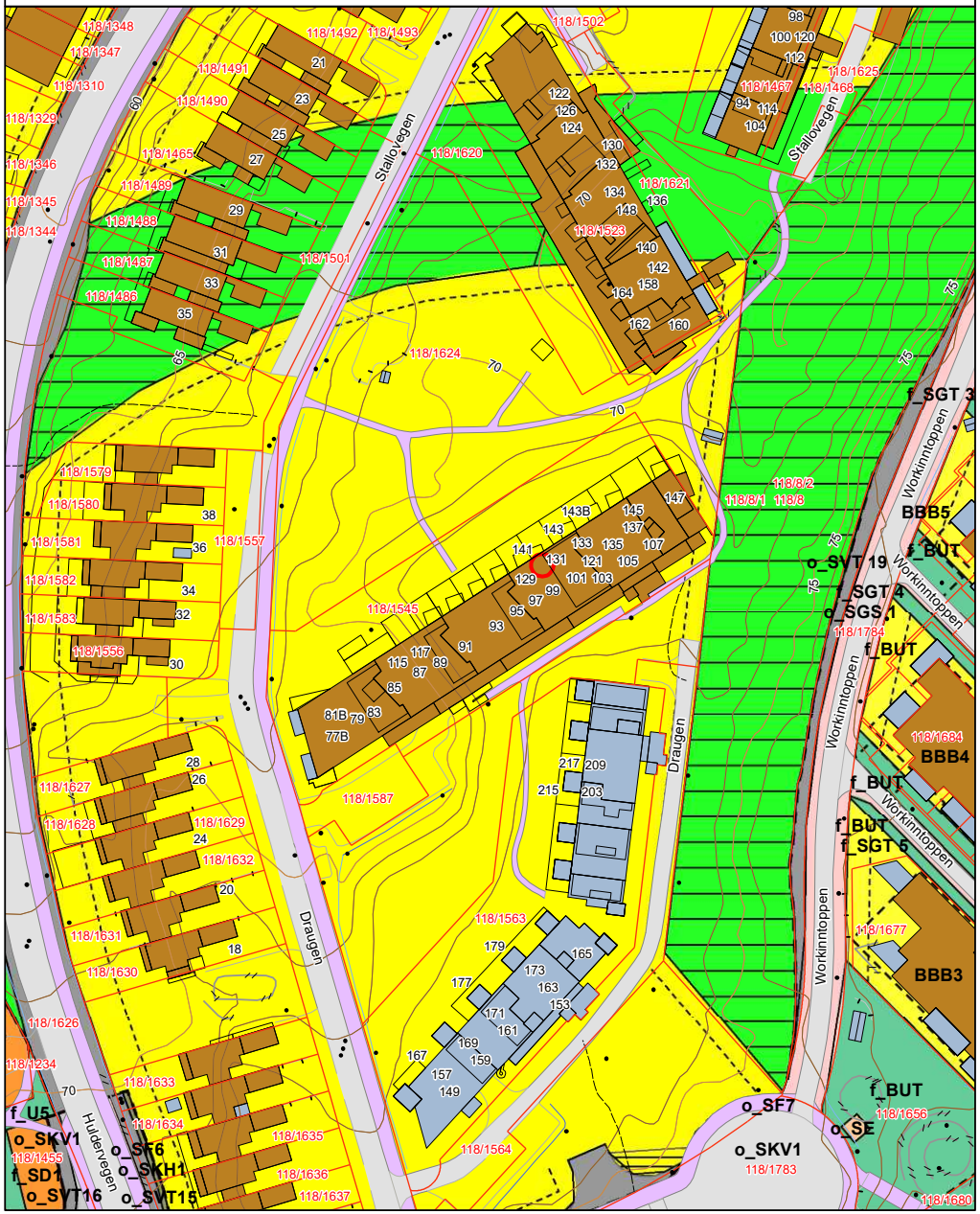
Adresse: Draugen 131, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1545/0/30

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1250
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-06-09

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense

Andre bestemmelseshjemler

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2110 - Energinett
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Gate med fortau
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Klimavernsone

Boligopplysninger:

Draugen Park Borettslag
Draugen 131
9016 TROMSØ

Vår ref.: 350/30
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Kathrine Julin Pettersen, Trond Emil Hansen

Organisasjonsnr: 991 921 788 **Andelsnr:** 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **18 738**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	14 120
	Grunnleie	4 281
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
	Internett HomeNet	287

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 210 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 210 000
Klient ajourf. lån:	68 766 000	Klient gj. s. årsoppg.:	40 041 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82108215883, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 5.22% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127
Saldo per 09.06.2026: 40 041 000
Andel av saldo: 3 210 000
Første termin: 20.03.2014Neste avdrag: 20.02.2037 (siste termin 20.12.2057)
Flytende rente - Margin lån
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 20.02.2037 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Laget har avtale om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein Harald Josefsen
Adresse:	Draugen 81B
Postnr/-sted:	9016 TROMSØ
Telefon:	Mob.: 90933783
E-post:	draugen.park@gmail.com

Ingen forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 09.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 210 000	Andre inntekter:	5 581
Annen formue:	150 746	Utgifter:	176 460		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 140 000

Boligopplysninger:

Draugen Park Borettslag
Draugen 131
9016 TROMSØ

Vår ref.: 350/30
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Kathrine Julin Pettersen, Trond Emil Hansen

Organisasjonsnr: 991 921 788

7: Pålydende

Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008		
Gårds/bruksnr:	118/1545		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2680

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP430314

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.01.2008		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja	BRA	129
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	BRA-K 129,4

Fasiliteter:

Husdyr: Ikke tillatt (søknad kan sendes styret ihht vedtektene).
Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld fra 18.11.2011
Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer

Vedtekter for Draugen Park BRL

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Draugen Park BRL.

1-2 Formål

Draugen Park 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.

Husordensregler for Draugen BRL

1. Innledning

Draugen BRL er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier byggene. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelseierne selv som må sørge for ro, orden og trygghet i hjemmet, og dermed heve borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseiere, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hvert enkelt andelseiers interesse å overholde.

Disse reglene inngår som en del av husleiekontrakten for Draugen BRL, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet, balkong, markterrasse eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel høylytt sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2000 til kl 0800.
Det skal vises hensyn ved å begrense røyking på balkong, markterrasse, svalganger og gjennomgangen på plan to. Røyking på nevnte plasser skal unngås mellom kl 2300 og kl 0800.

2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigarettstumper, aske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer. Det skal ikke tørkes klær i svalgangene eller på fellesrom.

2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.

2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

2.6 Tap av garasjeport-åpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

3. Skader

3.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig.

3.2 Snørydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av andelseier.

I snørike perioder skal snø fra balkong utføres på avtalte snø ryddedager for hele borettslaget. Her inngår det også at alle hjelper til med å fjerne snø fra plattingene til leilighetene på bakkeplan.

3.3 P.g.a. til tider sterk vind, må det ikke oppbevares løse gjenstander på balkonger og svalganger, som kan tas av vinden og påføre skade.

3.4 All skade på faste installasjoner skal meldes styret. Dette gjelder også i leilighetene.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer i leilighet, må godkjennes av styret.

4.2 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

5. Radio og fjernsyn

5.1 Feil ved antenneanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

5.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne.

6. Låsing av dører, etc.

6.1 Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.

6.2 Det er ikke tillatt å leke i heis eller garasje. Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.

7. Lufting og behandling av teknisk utstyr

7.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

7.2 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet.

8. Renhold, barnevogner og sykler

8.1 Beboerne er ansvarlig for å holde gang, trapp og fellesrom i ryddig stand.

8.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. Brannforskriftene.

8.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring. Jfr. brannforskriftene.

8.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arragert/etablert.

9. Søppel

9.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene.

9.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i svalgangene eller i andre fellesarealer

10. Grøntanlegg

10.1 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

10.2 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr. Dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

11. Dyrehold

Det skal i fellesskap utarbeides egne regler for dyrehold. (Se eget vedlegg)

12. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

12.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang.

12.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.

12.3 Det er anlagt gjesteparkering for biler, og disse er kun tillatt brukt av beboerne etter skriftlig avtale med styret.

12.4 Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjen.

12.5 Reparasjonsarbeid og vask av motorvogn, er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i fellesarealene.

12.6 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.

12.7 Det ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli bort-tauet uten varsel, på eiers regning.

13. Meldinger, rundskriv etc.

13.1 Informasjon fra styret til andelshaverne kan sendes skriftlig eller ved oppslag på felles oppslagstavle.

13.2 Meldinger til andelshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som en del av leiekontrakten.

Vedlegg

Regler for dyrehold i Draugen BRL

Anskaffelse av husdyr må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret.
Samtykket kan tilbakekalles.

Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Husdyr skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

   Viser til paragraf 24 Båndtvang m.m.
   "1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.

   Viser også til samme paragraf i politivedtektene
   "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

   b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

   c) Husdyr må ikke plasseres i svalganger eller fellesarealer

d) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

e) Dersom det kommer berettiget klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter å behandle klagen, etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

f) Disse reglene er å betrakte som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget. I tilfelle motstrid mellom disse regler og regler omkring dette i burettslagsloven, står husordensreglene tilbake for loven.

Tromsø 27.april 2016
Styret Draugen Park

Innkalling til ordinær generalforsamling i Draugen Park Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026 kl. 17:00
Sted: Saga hotell

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Draugen Park Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

24.01.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Draugen Park Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 09.04.2026

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Draugen Park Borettslag torsdag 09.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Draugen Park Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 09.04.2026 kl. 17:00
Sted: Saga hotell

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Svein Harald Josefsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Trine Gudmundsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 24.03.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Årets resultat på kr 64 428 belastes egenkapital.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 22.04.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. [Steinar Myrland er på valg]

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling.

Johnni Håndstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem. Stein Østby er på valg

Forslag til vedtak: Stein Østby velges til varamedlem for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 medlem til valgkomitè

Forslag til vedtak: Elin Magnussen velges som leder av valgkomitè for 2 år.

Årsmelding 2025 for Draugen Park Borettslag

Generelle opplysninger

Draugen Park Borettslag, org.nr.991921788, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 33 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430314. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Draugen Park Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Draugen Park Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst&Young. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 64428.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 64428.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 4 088 443

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Svein Harald Josefsen
Styremedlem, Steinar Myrland
Styremedlem, Trine E. Stang J. Gudmundsen
Varamedlem, Stein Østbye

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Service/kontroll av heis

Skiftet brannmelder

Kontroll brannalarm

Tinematter ved inngangsdør til trapperom

Skiftet garasjeport

Dugnad

Rengjøring av garasjegulv

Utarbeidelse av budsjett

8Byttet selskap for innkreving ladestrøm

Kontroll ladeanlegg el. biler.

HMS

Reparert vannskade i en leilighet

Godkjenning av regnskap

Montert elektriske dørpumper med albubryter på dører til garasje/sluse

Kontroll av det elektriske anlegget i fellesareal sammen med Arva/Ekvaly.

Reparert en postkasse

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Rengjøring av garasjegulv

Nødvendig/påkrevet vedlikehold

Utvendig inspeksjon av bygget

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 722 087	3 926 610	3 934 073	3 670 793
Andre driftsinntekter	2	28 710	27 000	27 616	32 000
Sum inntekter		**3 750 797**	**3 953 610**	**3 961 689**	**3 702 793**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	10 367	20 130	20 480	23 680
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	120 000
Revisjonshonorar	5	11 780	10 000	9 024	12 000
Forretningsførerhonorar		79 817	80 000	76 016	83 000
Konsulenttjenester	6	16 070	13 000	6 566	8 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	189 569	302 000	42 450	180 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	163 000	15 000	30 400	100 000
Annet vedlikehold	9	144 404	172 500	123 925	165 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	40 318	35 700	26 527	42 040
Kostnader TV/Internett		108 747	113 000	108 889	123 948
Forsikringsskader		20 700	0	0	0
Forsikring	11	148 676	139 900	136 749	230 120
Eiendomsavgift og renovasjon	12	624 535	445 000	427 282	500 000
Energi og brensel	13	45 214	54 000	48 836	55 000
Andre driftskostnader	14	18 878	27 000	13 922	26 000
Sum kostnader		**1 722 073**	**1 527 230**	**1 171 066**	**1 668 788**
Driftsresultat		**2 028 724**	**2 426 380**	**2 790 623**	**2 034 005**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	153 433	40 000	149 553	45 000
Finanskostnader	16	2 246 585	2 448 730	2 459 078	2 114 686
Resultat finansposter		**-2 093 152**	**-2 408 730**	**-2 309 526**	**-2 069 686**
Ordinært resultat før skatt		**-64 428**	**17 650**	**481 097**	**-35 681**
Årets resultat		**-64 428**	**17 650**	**481 097**	**-35 681**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-64 428	0	481 097	0
Sum disponeringer		**-64 428**	**0**	**481 097**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 152 871	4 152 871	3 671 774	4 088 443
Periodens resultat		-64 428	17 650	481 097	-35 681
Innskudd øremerkede midler		0	-100 000	0	0
Endring i disponible midler		**-64 428**	**-82 350**	**481 097**	**-35 681**
Sum disponible midler		**4 088 443**	**4 070 521**	**4 152 871**	**4 052 762**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 20	92 462 029	92 462 029
Tomter	18, 20	22 300 000	22 300 000
Sum varige anleggsmidler		**114 762 029**	**114 762 029**
Sum anleggsmidler		**114 762 029**	**114 762 029**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 699	0
Forskuddsfakturerte kostnader		204 135	152 548
Kundefordringer		35 245	30 285
Sum fordringer		**246 079**	**182 832**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 132 728	4 246 588
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 132 728**	**4 246 588**
Sum omløpsmidler		**4 378 806**	**4 429 420**
SUM EIENDELER		**119 140 835**	**119 191 449**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital 01.01		4 139 900	3 658 802
Årets endringer i egenkapital		-64 428	481 097
Sum egenkapital 31.12		**4 240 471**	**4 304 900**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	68 766 000	68 766 000
Borettsinnskudd	19, 20	45 844 000	45 844 000
Sum langsiktig gjeld		**114 610 000**	**114 610 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 769	198 223
Skyldig off. myndigheter		23	115
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		286	1 459
Påløpte renter		55 613	76 752
Gjeld finansieringsforetak		6 673	0
Sum kortsiktig gjeld		**290 364**	**276 549**
Sum gjeld		**114 900 364**	**114 886 549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 140 835**	**119 191 449**

31.12.25
Draugen Park Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Svein Harald Josefsen	Trine E. Stang J. Gudmundsen	Steinar Myrland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 345 080	1 345 080	1 345 080	1 412 359
Renter lån	2 245 079	2 448 730	2 462 015	2 114 686
TV - Internett	112 128	113 000	112 128	123 948
Inntekter dugnad	19 800	19 800	14 850	19 800
Sum	**3 722 087**	**3 926 610**	**3 934 073**	**3 670 793**

Borettslaget består av 33 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter elbillading	28 710	27 000	27 616	32 000
Sum	**28 710**	**27 000**	**27 616**	**32 000**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	2 000	10 200	10 200	10 000
Påløpte feriepenger	286	1 224	1 459	3 200
Arbeidsgiveravgift	8 058	8 706	8 706	10 480
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	23	0	115	0
Sum	**10 367**	**20 130**	**20 480**	**23 680**

Borettsalget har ingen ansatte. Lønn er for vaktmesteroppgaver, utført på timer.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	120 000
Sum	**100 000**	**100 000**	**100 000**	**120 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 780	10 000	9 024	12 000
Sum	**11 780**	**10 000**	**9 024**	**12 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	825	5 000	680	3 000
Teknisk rådgivning	15 245	8 000	5 887	5 000
Sum	**16 070**	**13 000**	**6 566**	**8 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	165 139	287 000	40 091	150 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	24 430	15 000	2 359	30 000
Sum	**189 569**	**302 000**	**42 450**	**180 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	50 237	0	14 934	50 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	95 020	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold heis	17 743	15 000	15 467	0
Sum	**163 000**	**15 000**	**30 400**	**100 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	52 720	46 500	36 774	50 000
Sommer- og vintervedlikehold	64 268	86 000	55 638	75 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 351	10 000	0	10 000
Annet vedlikehold	21 065	30 000	31 513	30 000
Sum	**144 404**	**172 500**	**123 925**	**165 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	18 318	24 000	17 314	19 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	6 458	1 700	0	7 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	9 655	10 000	9 213	10 000
Internkontrollsystem (HMS)	5 887	0	0	6 040
Sum	**40 318**	**35 700**	**26 527**	**42 040**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	125 116	133 000	112 312	205 120
Premie sikringsfond felleskostnader	23 560	6 900	24 437	25 000
Sum	**148 676**	**139 900**	**136 749**	**230 120**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	447 876	268 000	255 898	320 000
Eiendoms- og festeavgift	176 659	177 000	171 384	180 000
Sum	**624 535**	**445 000**	**427 282**	**500 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	45 214	54 000	48 836	55 000
Sum	**45 214**	**54 000**	**48 836**	**55 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	2 655	4 000	0	4 000
Driftsmateriale	3 276	1 000	163	4 000
Kontorrekvisita	617	0	0	1 000
Elektronisk kommunikasjon	141	0	89	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 930	7 000	3 741	4 000
Bank og kortgebyrer	1 746	2 000	2 451	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre gebyrer	3 956	0	0	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	683	5 000	0	2 000
Andre driftskostnader	0	8 000	5 604	4 000
Sum	**18 878**	**27 000**	**13 922**	**26 000**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	153 433	40 000	149 553	45 000
Sum	**153 433**	**40 000**	**149 553**	**45 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	2 246 585	2 448 730	2 459 078	2 114 686
Sum	**2 246 585**	**2 448 730**	**2 459 078**	**2 114 686**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Andeler slettet	Andeler slettet	Infrastruktur El-Bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	113 300 000	-17 940 000	-3 050 000	152 029
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	113 300 000	-17 940 000	-3 050 000	152 029
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	113 300 000	-17 940 000	-3 050 000	152 029
Anskaffelsesår :	2008	2010	2011	2019
Antatt levetid i år :				

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 300 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 300 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Gnr 118/bnr 1545 - seksjonsnummer: 1-20, 23-35 og 38

Note 19 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	45 844 000	45 844 000
Sum	**45 844 000**	**45 844 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	114 610 000	114 610 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	114 762 029	114 762 029

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**82108215883**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2009
Rentesats:	5.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.12.2057
Opprinnelig lånebeløp:	81 360 000
Lånesaldo 01.01:	40 971 000
Avdrag i perioden:	930 000
Lånesaldo 31.12:	**40 041 000**
Saldo 5 år frem i tid:	40 041 000
Andelssaldo 01.01:	27 795 000
Innbetalt IN i perioden:	930 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**28 725 000**
Sum pantegjeld for lån:	**68 766 000**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108215883	1	4 140 000	4 140 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 354 000	3 354 000
	1	3 210 000	3 210 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 830 000	1 830 000
	1	1 770 000	1 770 000
	1	1 614 000	1 614 000
	2	1 557 000	3 114 000
	6	1 497 000	8 982 000
	1	1 170 000	1 170 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	757 000	757 000
	1	400 000	400 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**

Draugen Park Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

Lån 82108215883 har første avdrag 20.03.2037 med kr 272 149	1	4 140 000	9 380
	1	3 900 000	8 836
	1	3 354 000	7 599
	1	3 210 000	7 273
	1	2 700 000	6 117
	1	1 950 000	4 418
	1	1 830 000	4 146
	1	1 770 000	4 010
	1	1 614 000	3 657
	2	1 557 000	3 528
	6	1 497 000	3 392
	1	1 170 000	2 651
	1	1 150 000	2 605
	1	757 000	1 715
	1	400 000	906

Resultat og balanse med noter for Draugen Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Draugen Park Borettslag

Styreleder	Svein Harald Josefsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Trine E. Stang J. Gudmundsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Steinar Myrland (sign.)	06.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Draugen Park Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Draugen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: H6HH8-IEBVK-PFVWQ-EBD6J-1Q1M2-V1V6Y

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 10. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H6HH8-IEBVK-PFVWQ-EBD6J-1Q1M2-V1V6Y

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-10 13:44:45 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: H6HH8-IEBVK-PFVWQ-EBD6J-1Q1M2-V1V6Y

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Draugen Park Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - Saga hotell.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet er 6.

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Svein Harald Josefsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Trine Gudmundsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Steinar Myrland er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 24.03.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Årets resultat på kr 64 428 belastes egenkapital.

3. BYTTE AV REVISOR

EY Norge (tidligere Ernst & Young) har besluttet å selge deler av virksomheten som retter seg mot små og mellomstore bedrifter til Cedra Group Norge AS. Dette omfatter blant annet EY sitt kontor i Tromsø.

Transaksjonen forventes gjennomført 30. juni 2026, og fra 1. juli 2026 vil EY Tromsø videreføres som Cedra Tromsø. Revisors kontaktpersoner og det lokale teamet forblir de samme, og tjenestetilbudet vil være uendret.

Endringen er en strategisk tilpasning som skal sikre fortsatt høy kvalitet, lokal forankring og et langsiktig fokus på kundene. For at borettslaget/sameiet formelt skal kunne videreføre revisjonsforholdet fra EY til Cedra, må dette behandles og vedtas i generalforsamlingen/ årsmøtet. Vi har fått en tydelig forsikring om at dette er en god og trygg løsning, og at samarbeidet vil videreføres på en god måte.

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 130 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (tirsdag 22.04.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det

foretas loddtrekning.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer
Det skal velges 1 styremedlem. [Steinar Myrland er på valg]

Vedtak:
Valgkomitéens innstilling.

Johnni Håndstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges 1 varamedlem. Stein Østby er på valg

Vedtak:
Stein Østby velges til varamedlem for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite
Det skal velges 1 medlem til valgkomitè

Vedtak:
Elin Magnussen velges som leder av valgkomitè for 2 år.

Protokoll for Draugen Park Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Harald Josefsen (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Trine E. Stang J. Gudmundsen (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Steinar Myrland (sign.)	13.04.2026

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260168 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Draugen 131, 9016 Tromsø.
Andelsnr. 30 i Draugen Park BRL, org.nr. 991921788, 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: 1260168
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.06.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no