

Velkommen til

Elveslettvegen 147, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Elveslettvegen 147
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 361,-

BRA	57 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Etasje	1

Energimerke 

Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning, og byr på en praktisk flislagt entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt to soverom. Kjøkkenet har glatte fronter i en lekker farge og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Flislagt bad med moderne uttrykk og store fliser. Fra terrassen kan man nyte fin utsikt og svært gode solforhold. Det er lagt opp for montering av peis i stue.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i carport.

Boligen ligger i et nyoppført og attraktivt boligområde sør for Tromsdalen, med kort vei til bussholdeplass og hyppige avganger til sentrum, Tromsdalen og UNN/UiT.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Elveslettvegen 147, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 18, Bnr. 760, Snr. 21, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 420 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 108 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 240,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 361,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 1 790
Kontigent velforening kr 42
TV-Internett kr 529

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

Sameiet Fløylia BK 25 og 26,
Sameiet Fløylia BK 25 og 26 består av 40 boligseksjoner. Forretningsfører er BoNord, styreleder er Andreas Valland og kontaktinformasjon til styret er: floyliaBK25og26@mittbonord.no. Forretningsfører er BoNord. Dyrehold er tillatt.

Årets resultat for 2025 er kr 331 271. Det budsjetteres med et overskudd på kr 327 841 for 2026.

Styret planlegger i 2026:
• Innkjøp av diverse felles vedlikeholdsutstyr.
• En større dugnad til våren for bla. utbedring av plen.
Fullføre pågående saker mot utbygger (etablering av stikkontakter i korridorer,
fuktproblematikk i garasjer, og støy i trappeganger).
• Innhente nye tilbud på beising av fasade til sommeren 2027.
• Revurdere brøyteavtale.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Seksjonseiere er ansvarlig for å dekke sameiets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis sameiet lider tap som følge av at en seksjonseierne ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre seksjonseierne må betale høyere felleskostnader.

Leverandør av forsikring:
Bonord via Klare Finans

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Sameiet som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

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: 52 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 11 m²

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

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

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

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

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

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

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

det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i carport tildelt denne seksjonen iht seksjoneringsbejæringen. Det er installert EL-bil lader.

Sameiebrøk
14/795

Sameiets eiendom
Gnr. 18, Bnr. 760, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 5 146 m². Opparbeidet med plen og asfaltert adkomst/internveier. Arealet er hentet fra kommunale opplysninger.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Byggeår
2024 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 52 m²: Entré, bad/vaskerom, to soverom, stue og kjøkken
BRA-e 5 m²: Sportsbod

I tillegg kommer Terrasse- og balkongareal (TBA) på 11 m². Sportsbod med tilkomst fra sameiets fellesareal som er tildelt denne seksjonen i seksjoneringsbegjæringen.

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 byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med god standard.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-

greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Himlingen har lakkerte metallplater. Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen og kvaliteten på membranarbeidet er ukjent, da dette ikke er dokumentert. Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat og fliser. Veggene har sparklet og malt gips. Himlingene har sparklet og malt gips. Gulvvarme i entré og bad. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malte glatte dører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Hovedstoppekran plasser i inspeksjonsluke på soverommet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert taket i entreen.
Siste filterbytte ble utført i november 2025.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra byggeår plassert i kjøkkeninnredningen.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra underetasje og over tak. Type: Isolert stålpipe. Det er ikke montert ildsted.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Gulvet har hakk i laminaten ved kjøkkenet og ved terrassedøren. Det er stedvis glippe mellom gulv og list.

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:
25.pkt: Sameiet har hatt en sak i Mai 2024 ang. støy i fellesområde. Vi har ikke lagt merke til noe støy i vår leilighet.

27.pkt: Det har gått en e-post tråd ang. støyproblematikk i fellesareal. Entrepenør har gjort endringer bla. byttet belegg og montert støy reduserende plater på vegger og tak i fellesområde. Denne saken ble løst Mai 2024. Vi har ikke lagt merke til noe støy i vår leilighet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Dører:
Kompakt laminert brann- og lydklassifisert ytterdør. Isolert terrassedør med 3-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 11 m2 rett på mark. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

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

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

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et nyoppført og populært boligområde sør for Tromsdalen. Området kan by på flere flotte turopplevelser både til fjells, turstier og i fjæra. Bussholdeplass med flere hyppige avganger mot sentrum, Tromsdalen og UNN/UiT. Pyramiden kjøpesenter i Tromsdalen har flere servicetilbud som restauranter, matbutikker og treningssenter.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.01.2026. 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.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet og det er lagt opp til montering av peis. Gulvvarme i entré og baderom.

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

Energimerking
Boligen har fått energimerke B og oppvarmingskarakter rød.

Boligen kvalifiserer for grønt boliglån hos Sparebank1 Nord-Norge, som er en låneordning banker tilbyr til energieffektive boliger. Dette innebærer ofte lavere rente enn vanlige boliglån, noe som kan gi betydelige besparelser over tid. I tillegg kan man i enkelte tilfeller få bedre betingelser som høyere låneramme eller mer fleksible vilkår. Ta kontakt med megler for mer informasjon og for å bli satt i kontakt med en rådgiver i Sparebank1 Nord-Norge.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All utleie må meldes inn via «Min side» på www.bonord.no, det gjelder også korttidsutleie.

Radon
Boligen er bygget etter TEK17, som stiller krav til bygningsmessig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Det følger av § 13-5 første ledd i TEK17 at bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses.

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

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligbebyggelse i følge Kommuneplanens arealdel plan ID 0142, ikrafttredelsesdato 29.03.2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen "Nordmannsgård" med plan ID 1785 og ikrafttredelsesdato 25.11.2015.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.
Eiendommen er registrert å ligge innenfor henssynsone for hensyn og kulturmiljø og sikringssone for ras-og skredfare.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.
Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 1 146 894,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 587 575,-.

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.

Eier
Alexander Wiklund Setting og Inger E Hammervold Utsi

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1179698
Dato: 24.10.2023
SNR: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56 / 3180

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2826
Dato: 22.09.1948

Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1250
Dato: 13.04.1959
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 990023
Dato: 02.11.1962
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 6743
Dato: 12.12.1962
Avståelse av grunn til veg/havneanlegg/ledninger m.fl.
Rettighetshaver
A/S Bardufoss Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 301367
Dato: 09.05.1968
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 300085
Dato: 07.01.1982
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 300549
Dato: 05.02.1982
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om naustplass

Bestemmelse om brendsel
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 832232
Dato: 01.10.2013
Jordskiftesak 1900-2012-004 Kaldsletta, gnr. 18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 485532
Dato: 16.06.2014
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 43247
Dato: 15.01.2016
Bestemmelse om hogst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 796512
Dato: 02.09.2016
Bestemmelse om rett til gjennomføring av tiltak i reguleringsplan
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 1474155
Dato: 23.11.2021
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1149186
Dato: 17.10.2023
Bestemmelse om rekreasjonsområder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1149186

Dato: 17.10.2023
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om skilt, veilys med ledninger og tilhørende grøft
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Dagboknr.: 1474155
Dato: 23.11.2021
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 1149186
Dato: 17.10.2023
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1149186
Dato: 17.10.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Dagboknr.: 1149186
Dato: 17.10.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,95 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et

rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Høgås i MOTAKST AS den 28-04-2026.

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 28.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.04.2026
Energiattest
Vedtekter
Trivselsregler
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 2026
Bygningstegninger, datert 27.04.2026
Ferdigattest, datert 05.01.2026
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 13.04.2026
Grunnkart, datert 13.04.2026
Kommuneplan
Reguleringsplan
Nabolagsprofil

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

Forsikring
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
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 992 91 009
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Ansvarlig megler
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
Epost: trude.berntsen@em1nn.no

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
































141
139
137

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet
Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 18, bnr. 760, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4758 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OT1512

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

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@motakst.no
415 93 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveierleilighet

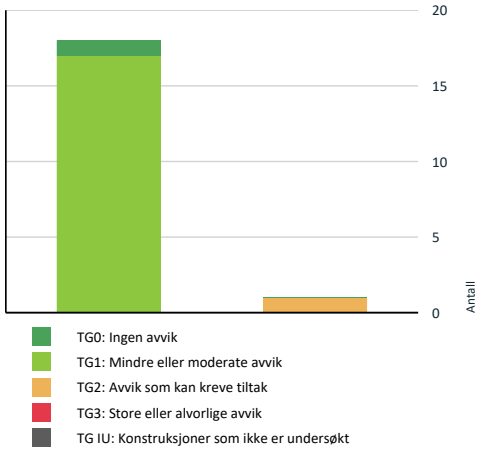
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2024

Kommentar
Boligbygget ble byggegodkjent den 19.09.2022 og fikk utstedt ferdigattest den 05.01.2026.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder generelt god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass, utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Mindre avvik:
- Det er vannmerker i vindusforing på soverommet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Kompakt laminert brann- og lydklassifisert ytterdør
Isolert terrassedør med 3-lags isolerglassfelt.

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Klassifiseringen til ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 11 m2 rett på mark. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og fliser.
Veggene har sparklet og malt gips.
Himlingene har sparklet og malt gips.

Gulvvarme i entré og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har hakk i laminaten ved kjøkkenet og ved terrassedøren.
Det er stedvis glippe mellom gulv og list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hakk i laminaten bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på gulvet. Glippe mellom gulv og list bør følges opp og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport






TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt avvik i leiligheten (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 7 mm.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra underetasje og over tak.
Type: Isolert stålpipe.

Det er ikke montert ildsted.



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Hulltaking ble utført mot terreng fra soverom.
Det bemerkes at det er bygd opp med thermomur med plate rett på mur, det er derfor ikke mulig å måle fukt med trepigg.
Det ble målt relativ fuktighet i veggen:
Relativ fuktighet: 29,8 %
Temperatur: 19,9 °C



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført iht. Teknisk forskrift 2017. Kabinene har sintef godkjenning TG2453.
Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Dette vil med andre ord si at det er utstedt kontrollerklæringer på våtrommet. For ytterligere informasjon angående prosjekteringsgrunnlag og utførelse, ta kontakt med kommunen/ansvarlig søker/kontrollerende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen har lakkerte metallplater.

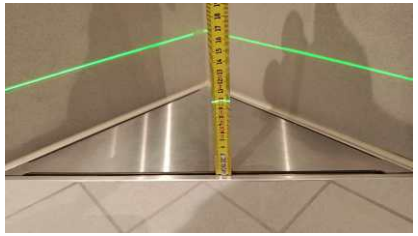
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



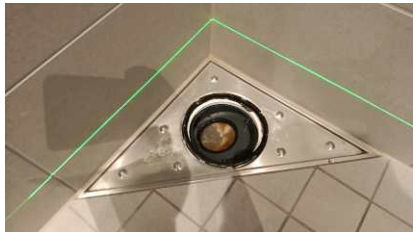
Kontroll av fall mot sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet er en baderomskabin og ved hulltaking vil det ikke være noen plass å måle fukt med trepigg.
Det ble inspisert i inspeksjonsluke fra soverommet.
Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke forhøyede fuktverdier.







KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.
Hovedstoppekran plasser i inspeksjonsluke på soverommet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert taket i entreen.

Siste filterbytte ble utført i november 2025.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra byggeår plassert i kjøkkeninnredningen.

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for:
- Nyanlegg datert: 27.03.2023.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utbygger har gjennom søknad om brukstillatelse/ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

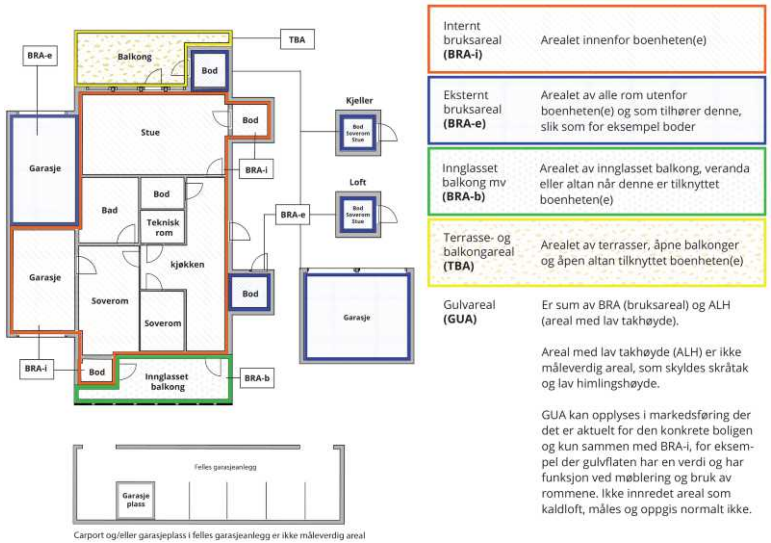
Hva er måleverdig areal?

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.

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Arealer

3-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	52	5		57	11
SUM	**52**	**5**			**11**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken	Sportsbod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Alexander Wiklund Setting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	18	760		21	5146 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Elveslettvegen 147

Hjemmelshaver
Setting Alexander Wiklund, Utsi Inger Elise Hammervold

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eierandel
56 / 3180

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et nyutviklet boligfelt noen km sør for Tromsdalen. Området byr på nærhet til friområder som fjære, skog og turstier. Kort avstand til bussholdeplass med hyppige avganger i retning Tromsdalen, sentrum og UNN/UiT. Fløylia boligfelt er fremdeles under utvikling. Nærområdet vil med tiden inneha fasiliteter som skibakke, matbutikk og treningssenter. Se Floylia.no for mer informasjon.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering
Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for "Nordmannsgård", plan-ID 1785. Ikrafttredelse 25.11.2015.

Om tomten
Sameiet tomt som har ett areal på ca.5146 m², opparbeidet med plen og asfaltert adkomst/internveier.

Tinglyste/andre forhold
Se sameiets vedtekter.

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

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

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

Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse i rekke og boligblokker.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trepanel.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Oppvarming
Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet og det er lagt opp til montering av peis.

Hensynssone
Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.
Detaljeringssone Hensyn kulturmiljø H570_3 1785.
Sikringssone Ras- og skredfare H310_3 1785.

Parkering
Det medfølger én biloppstillingsplass i carport med elbil lader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	22.04.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.04.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	21.08.2023	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.01.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Elveslettvegen 147 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 18 - Bnr 760
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.

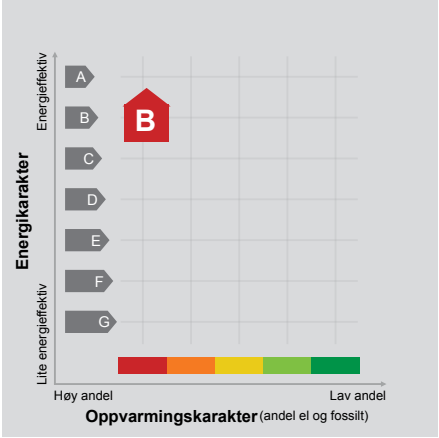
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Elveslettvegen 147
Postnummer	9020
Sted	TROMSDALEN
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	760
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301105944
Bruksenhetsnummer	U0105
Merkenummer	6835a45b-e952-43b9-b168-ef1f5e295365
Dato	08.11.2023
Innmeldt av	Consto AS v/ MARGRETHE MUNCH-ELLINGSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elveslettvegen 147
Postnummer: 9020
Sted: TROMSDALEN
Kommune: Tromsø
Bolignummer: U0105
Dato: 08.11.2023 19:12:53
Energimerkenummer: 6835a45b-e952-43b9-b168-ef1f5e295365

Kommunenummer: 5401
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 760
Seksjonsnummer: 21
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301105944

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	42 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	39,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	63 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre	

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Tromsø (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Consto AS
Navn person	LJJ

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	28,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 442 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 503 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 011 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 442 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 442 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

bankID SIGNERT 14.04.2026 Setting, Alexander Wiklund
bankID SIGNERT 16.04.2026 Utsi, Inger Elise Hammervold

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

Inger E Hammervold Utsi

Alexander Wiklund Setting

Boligen

Elveslettvegen 147
9020 Tromsdalen

5501-18/760/0/21

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller 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?
• **Ja**

Sameiet har hatt en sak i Mai 2024 ang. støy i fellesområde.
Vi har ikke lagt merke til noe støy i vår leilighet.

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?

- **Ja**

Det har gått en e-post tråd ang. støyproblematikk i fellesareal.
Entrepenør har gjort endringer bla. byttet belegg og montert støy reduserende plater på vegger og tak i fellesområde. Denne saken ble løst Mai 2024.

Vi har ikke lagt merke til noe støy i vår leilighet.

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?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. 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.

Tromsø kommune

CONSTO AS
Postboks 6154 Stakkevollan
9291 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Severin Lie Rudi	BYGG-22/01403-20	Siv Marislett Sekse +47 48044320	05.01.2026

18/760 Elveslettvegen 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, Fløylia BK26 - Vedtak - Ferdigattest for rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 18 / 760 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSTO AS
Tiltakshaver: FLØYLIA AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Byggegrense mot veg

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten godkjenner søknaden om ferdigattest for rekkehusbebyggelsen i felt BK26 i Fløylia, Elveslettvegen 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen.

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

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-22/01403-8	Tillatelse til oppføring av rekkehus	19.09.2022
BYGG-22/01403-14	Endring av gitt tillatelse	27.10.2023
BYGG-22/01403-17	Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket	04.01.2024

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

Med hilsen

Maria Benjaminsen
nestleder
seksjon for byutvikling, byggesak

Siv Marislett Sekse
rådgiver
seksjon for byutvikling, byggesak

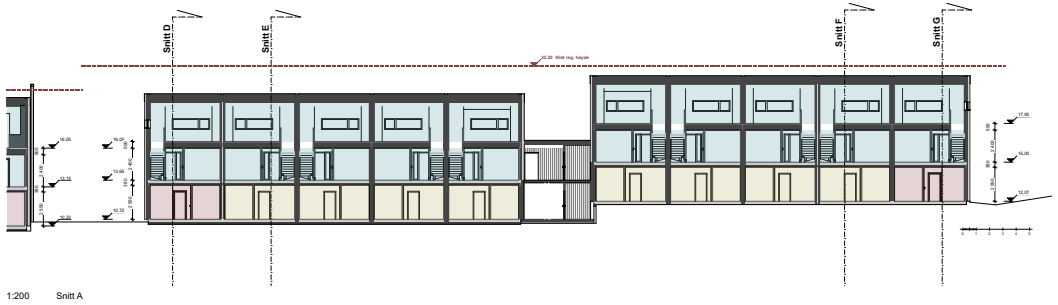
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Gjennomføringsplan

Kopi til:
FLØYLIA AS, Morten Harjo Pettersen

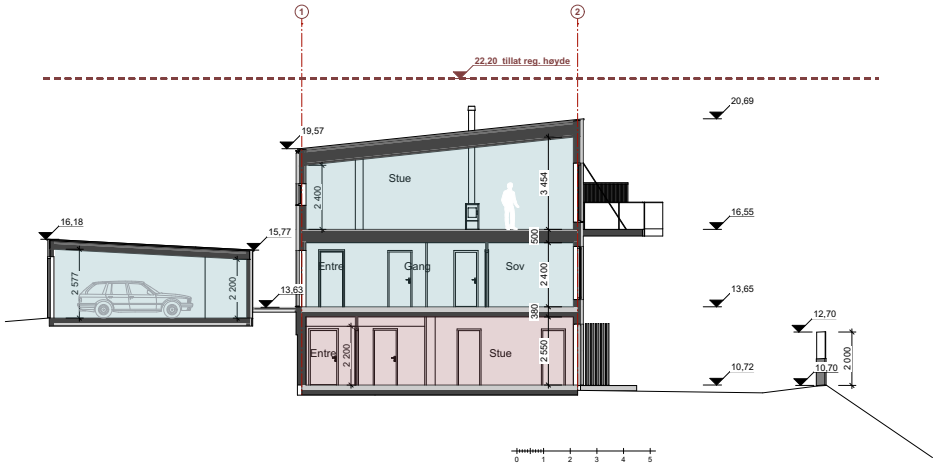


PROSJEKT:	OPPRAGSGIVER:	PROSJEKTERENDE:	FASE:			
Fløylia BK25 og BK26	FLØYLIA AS	HAMPEROKKEN AS	RAMMESØKNAD	1:200	27.04.2022	Plan 01 - oversikt BK26



1:200 Snitt A

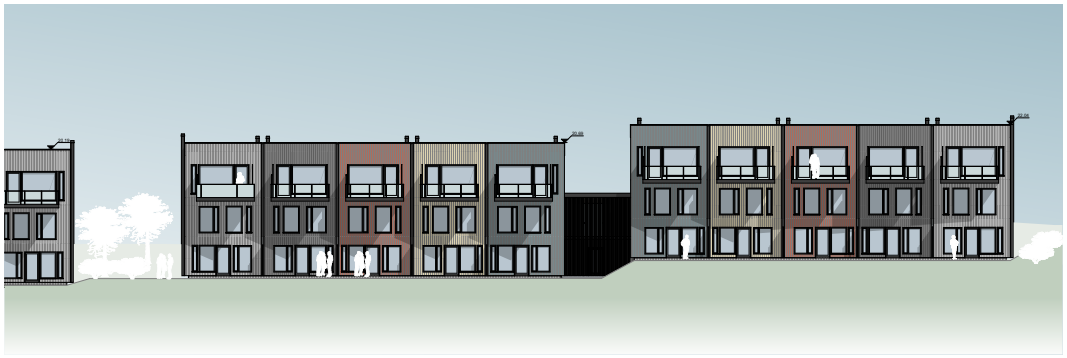
PROSJEKT:	OPPRAGSGIVER:	PROSJEKTERENDE:	FASE:			
Fløylia BK25 og BK26	FLØYLIA AS	HAMPEROKKEN AS	RAMMESØKNAD	1:200	27.04.2022	Snitt A - BK 26



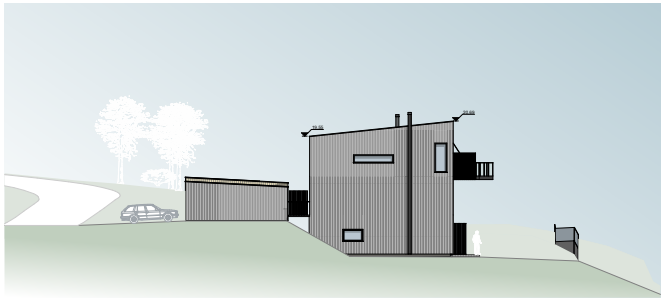
1:100 Snitt D

1 / 1 - sv
2 roms
2 / 2 - sv
3 roms
3 / 3 - sv
4 roms

PROSJEKT: Fløylia BK25 og BK26 | OPPRAGSGIVER: FLØYLIA AS | PROSJEKTERENDE: HAMPEROKKEN AS | FASE: RAMMESØKNAD | 1:100 | 27.04.2022 | Snitt D - BK 26



1:200 Fasade Vest

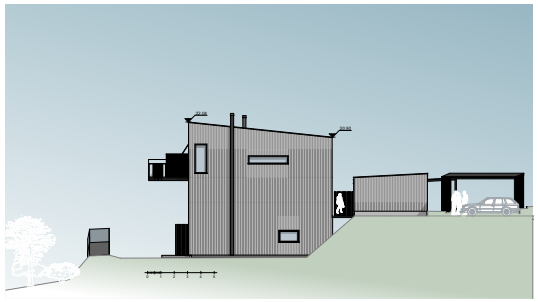


1:200 Fasade Nord BK26

PROSJEKT: Fløylia BK25 og BK26 | OPPRAGSGIVER: FLØYLIA AS | PROSJEKTERENDE: HAMPEROKKEN AS | FASE: RAMMESØKNAD | 1:200 | 27.04.2022 | Fasade Nord og Vest - BK 26



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør BK26

PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	PROSJEKTERENDE:	FASE:			
Fløylia BK25 og BK26	FLØYLIA AS	HAMPEROKKEN AS	RAMMESØKNAD	1:200	27.04.2022	Fasade Sør og Øst - BK 26

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ STRANDTORGET
POSTBOKS 6800
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thea Mietinen Røslie - 18250027
Vår referanse: 3699744/25939348
Bestilling: C3 2025-03-13 (4) 30

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1179698	200	24.10.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	18	760	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613762609
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918014136	FLØYLIA AS		Postboks 6154 Stakkevollan, 9291 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5401	18	760

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	18	760	0	1	56 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	2	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	3	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	4	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	5	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	6	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	7	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	8	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	9	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	10	56 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	11	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	12	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	13	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	14	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	15	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	16	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	17	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	18	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	19	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok.nr.: 1179698 Tinglyst: 24.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1179698/200
Utheniet 2025-03-13 09:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5401	18	760	0	20	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	21	56 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	22	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	23	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	24	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	25	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	26	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	27	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	28	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	29	46 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	30	56 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	31	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	32	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	33	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	34	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	35	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	36	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	37	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	38	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	39	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei
5401	18	760	0	40	111 / 3180	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1179698/200
Utheniet 2025-03-13 09:36

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
5401		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Codex Advokat Tromsø AS v/ adv. Stefan S. Amlie	989 527 312	stefan.amlie@codex.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 447	9255	Tromsø	93607358

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	Tromsø	18	760	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918014136	Fløylia AS	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	56	B	13	B	111	B	25	B	46	B	37	B	111	B	49			
2	B	46	B	14	B	111	B	26	B	46	B	38	B	111	B	50			
3	B	46	B	15	B	111	B	27	B	46	B	39	B	111	B	51			
4	B	46	B	16	B	111	B	28	B	46	B	40	B	111	B	52			
5	B	46	B	17	B	111	B	29	B	46	B	41				53			
6	B	46	B	18	B	111	B	30	B	56	B	42				54			
7	B	46	B	19	B	111	B	31	B	111	B	43				55			
8	B	46	B	20	B	111	B	32	B	111	B	44				56			
9	B	46	B	21	B	56	B	33	B	111	B	45				57			
10	B	56	B	22	B	46	B	34	B	111	B	46				58			
11	B	111	B	23	B	46	B	35	B	111	B	47				59			
12	B	111	B	24	B	46	B	36	B	111	B	48				60			

Sum tellere: 3180 Nevner = 3180

Dato	Innsenderens underskrift
29.08.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

RETT KOPI BEKREFTES

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.08.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

RETT KOPI BEKREFTES

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den fakliske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tromsø, 29.08.23	Morten Harjo Pettersen	Morten Harjo Pettersen, e.f. fra Fløylia AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5401	TROMSØ	18	760	

Dato	Underskrift	Stempel
27.09.23	Kommunen	TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING

Dato	Innsenderens underskrift
29.08.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI BEKREFTES

SEKSJONERINGSKART

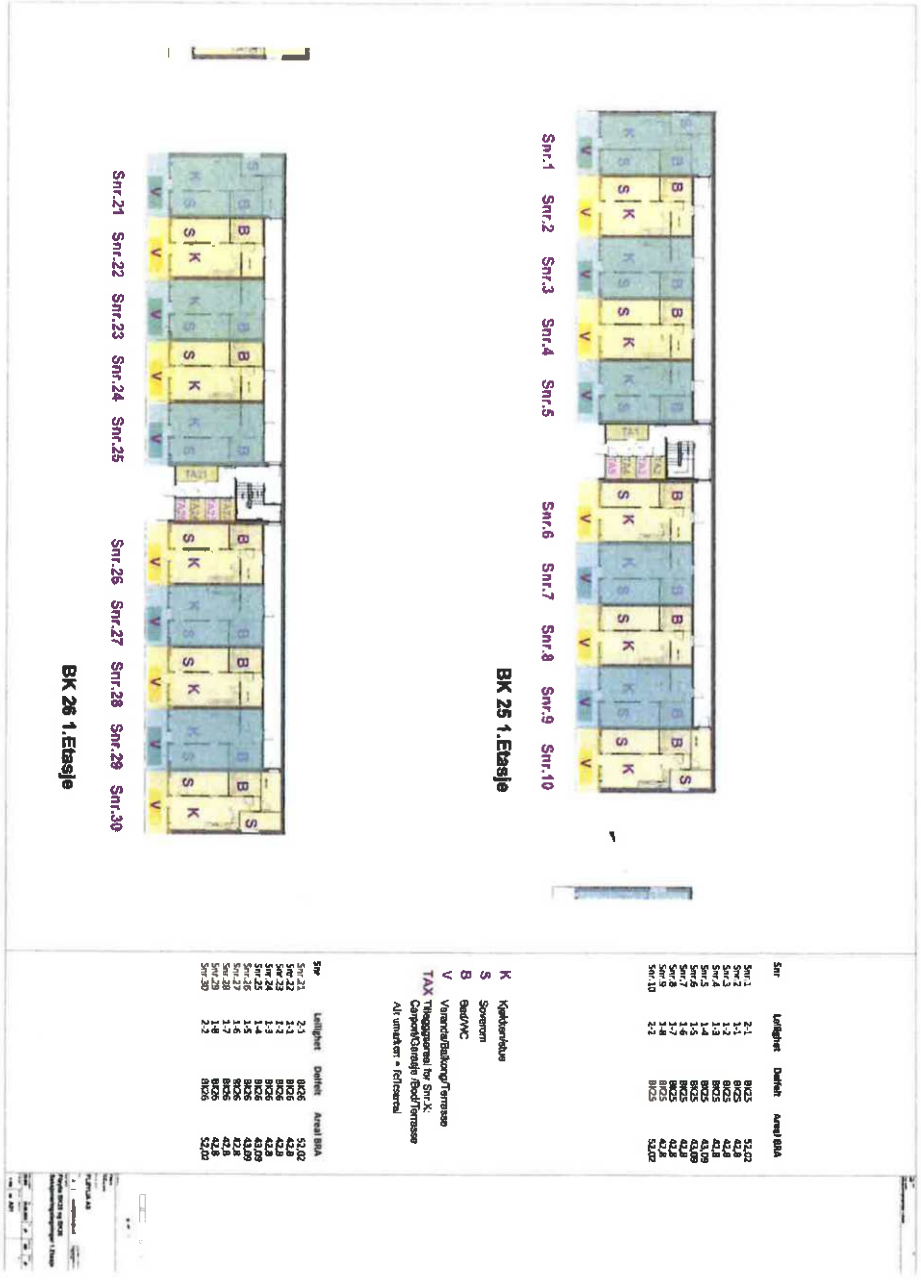
TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:1000
Dato: 21.09.2023
Adresse: Elveslettvegen 115-157
Gnr/Bnr : gnr. 18 bnr. 760

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

Seksjoneres
Fellesareal





Snr	Leilighet	Dørfelt	Areal BRA
Snr.1	2:1	BK25	51,02
Snr.2	2:2	BK25	42,8
Snr.3	2:3	BK25	42,8
Snr.4	2:3	BK25	42,8
Snr.5	2:4	BK25	43,09
Snr.6	2:4	BK25	43,09
Snr.7	2:5	BK25	42,8
Snr.8	2:7	BK25	42,8
Snr.9	2:8	BK25	42,8
Snr.10	2:2	BK25	52,02

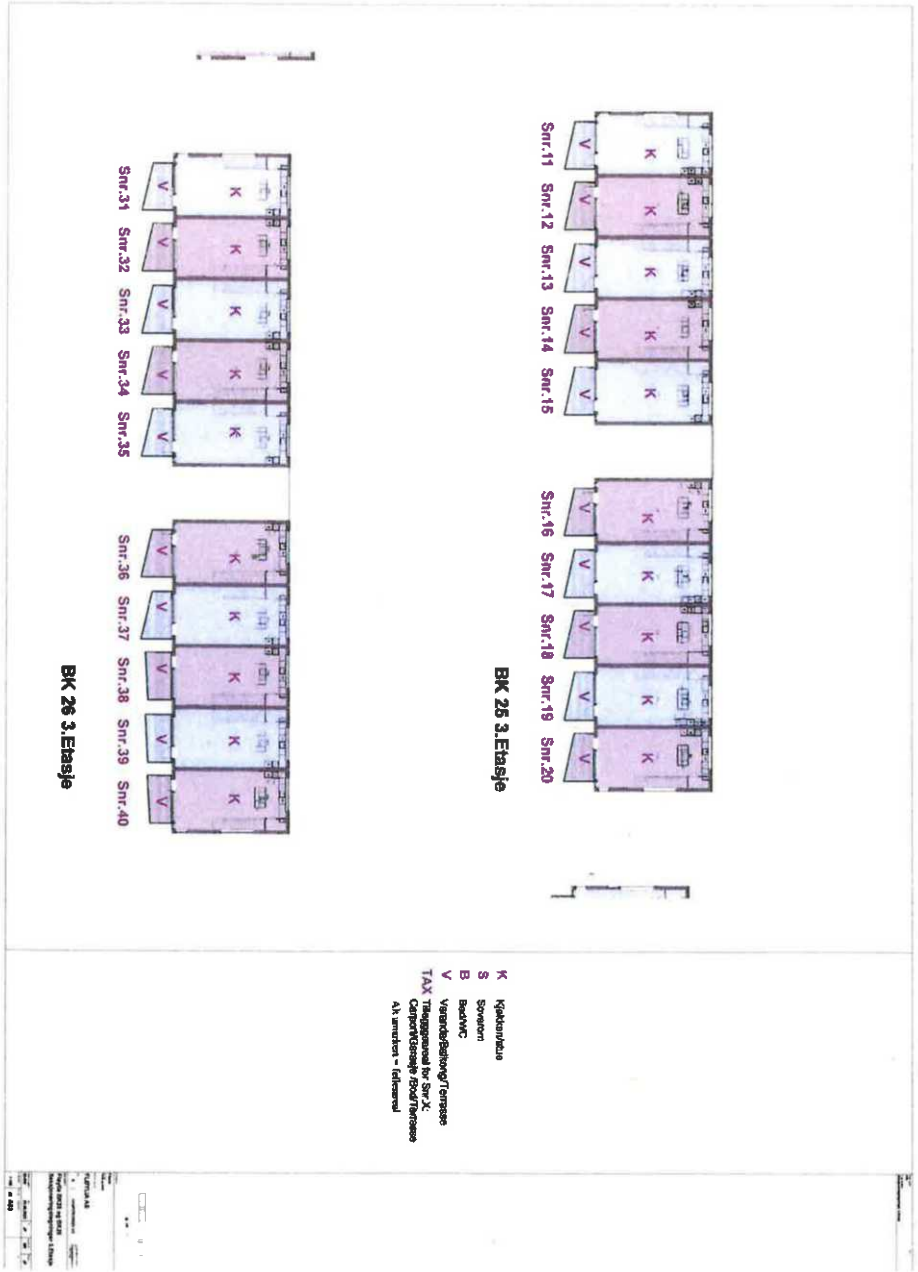
Snr	Leilighet	Dørfelt	Areal BRA
Snr.21	2:1	BK26	51,02
Snr.22	2:2	BK26	42,8
Snr.23	2:3	BK26	42,8
Snr.24	2:3	BK26	42,8
Snr.25	2:4	BK26	43,09
Snr.26	2:4	BK26	43,09
Snr.27	2:5	BK26	42,8
Snr.28	2:7	BK26	42,8
Snr.29	2:8	BK26	42,8
Snr.30	2:2	BK26	52,02



Snr	Leilighet	Dørfelt	Areal BRA (2+3.Etasje)
Snr.11	3:1	BK25	107,44
Snr.12	3:2	BK25	105,16
Snr.13	3:3	BK25	105,16
Snr.14	3:4	BK25	105,16
Snr.15	3:5	BK25	108,44
Snr.16	3:6	BK25	108,44
Snr.17	3:7	BK25	105,16
Snr.18	3:8	BK25	105,16
Snr.19	3:9	BK25	105,16
Snr.20	3:10	BK25	107,44

Snr	Leilighet	Dørfelt	Areal BRA (2+3.Etasje)
Snr.31	3:1	BK26	107,44
Snr.32	3:2	BK26	105,16
Snr.33	3:3	BK26	105,16
Snr.34	3:4	BK26	105,16
Snr.35	3:5	BK26	108,44
Snr.36	3:6	BK26	108,44
Snr.37	3:7	BK26	105,16
Snr.38	3:8	BK26	105,16
Snr.39	3:9	BK26	105,16
Snr.40	3:10	BK26	107,44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1179698/200
Uthentet 2025-03-13 09:36



VEDTEKTER FOR
Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Eierseksjonssameie på gnr. 18 bnr. 760 i Tromsø kommune,
opprettet i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter som benyttes ved seksjonering.

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fløylia BK 25 og 26 og ligger på gårdsnummer 18, bruksnummer 760 i Tromsø kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 24.10.2023

Sameiet og disse vedtektene har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. INNLEDENDE OM SAMEIET OG OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 *(heretter bare sameiet)* består av 40 boligseksjoner fordelt på to tilnærmet like bygg à tre etasjer. Hver seksjon består av hoveddel og evt. tilleggsdel samt andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringsvedtaket.

Sameiet ligger i et boligområde som i fellesskap omtales som Fløylia. Fløylia er planlagt utbygd i flere byggetrinn over flere år og Fløylia BK 25 og 26 utgjør syvende og åttende byggetrinn.

I Fløylia vil det bli etablert uteområder til felles bruk og nytte for beboerne i området. Disse områdene skal driftes av Fløylia Velforening. Alle nyetablerte boenheter i Fløylia er pliktige medlemmer av Fløylia Velforening, jf. nærmere under pkt. 5. Velforeningen driftes og finansieres av beboerne i Fløylia.

3. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken tar utgangspunkt i enhetens oppgitte BRA, med et vektet tillegg for terrasse/balkong, bod og garasje. Sameiebrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og i oppstillingen under:

S.nr.	Teller	S.nr.	Teller	S.nr.	Teller	S.nr.	Teller
1	56	11	111	21	56	31	111
2	46	12	111	22	46	22	111
3	46	13	111	23	46	33	111
4	46	14	111	24	46	34	111
5	46	15	111	25	46	35	111
6	46	16	111	26	46	36	111
7	46	17	111	27	46	37	111
8	46	18	111	28	46	38	111
9	46	19	111	29	46	39	111
10	56	20	111	30	56	40	111

Nevner i sameiebrøken: 3180

4. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT OG BRUK

4.1 Fellesarealer

Bebyggelsen og tomtearealet på sameiets eiendom ligger i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke inngår i en bruksenhets hoveddel eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

4.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder bla. rett til salg, bortleie og pantsettelse. Det er ingen begrensninger på hvem som kan eie seksjoner i sameiet.

Sameiets styre og evt. forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det må påregnes gebyr til styret eller evt. forretningsfører for arbeid i forbindelse med overdragelse av seksjon, jf. eierseksjonsloven § 63.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All utleie må meldes inn via «Min side» på www.bonord.no, det gjelder også korttidsutleie.

4.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd søkes om og godkjennes av styret. Dette gjelder for eksempel oppsetting / montering av varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Årsmøtet kan vedta, og endre, ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, inkludert eventuelle leietakere, besøkende osv., plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Dersom sameiet vedtar forbud mot dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4.4 Enerett til bruk av deler av fellesarealene

Enkelte seksjoner har enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealet, hovedsakelig et område som ligger i forkant av egen garasje / carport, slik det er markert i vedlegg 1 til disse vedtektene. I tillegg har snr. 2 t.o.m. 9 og 22 t.o.m. 29 i fellesskap enerett til to parkeringsplasser (markert i grønt) som skal benyttes av gjester av de nevnte seksjonene.

Eneretten til bruk er imidlertid ikke til hinder for at øvrige seksjonseiere benytter området til gangadkomst og lignende, så fremst dette ikke er til hinder for seksjonen(e) med enerett sin bruk av området. Ingen må parkere, hensette gjenstander eller på annen måte benytte fellesarealet på en måte som hindrer eller vanskeliggjør tilkomst til garasjer, carporter, parkeringsplasser eller eksklusive arealer.

Enerettene gjelder for 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Det er sameiet som har vedlikeholdsansvaret for de delene av fellesarealet som er underlagt enerett til bruk, herunder for eksempel ansvar for brøyting.

4.5 Særlig om renovasjonsanlegget

Det er etablert nedgravd avfallsløsning som fungerer som felles renovasjonsløsning for sameiet og byggetrinnene / boligsammenslutningene BK17 og BK18. Anlegget er plassert midt mellom de to byggene i sameiet. Samtlige beboere i nevnte byggetrinn har rett til adkomst via sameiets eiendom for å komme til renovasjonsanlegget. Anlegget eies, driftes og vedlikeholdes av Remiks, men sameiet har ansvar for tilstrekkelig snørydding rundt anlegget.

5. ORGANISERING AV FELLES UTEOMRÅDER – FLØYLIA VELFORENING

5.1 Om velforeningen

Sameiet ligger i et boligområde som i fellesskap omtales som Fløylia. Boligprosjektet Fløylia består av flere byggetrinn som vil bli oppført og organisert over en periode på flere år. Utbyggingen er avhengig av boligmarkedet og utbygger er verken forpliktet til å oppføre et visst antall boliger eller til å fullføre utbyggingen av Fløylia innen et gitt tidsrom.

I Fløylia planlegges det etablert uteområder til felles bruk og nytte for beboerne i området, herunder eksempelvis kvartalslekeplasser, diverse grøntområder, gangstier og støyskjerm mot E8. Det kan også bli etablert en skibakke. Disse områdene og anleggene er planlagt eid, driftet og vedlikeholdt av Fløylia Velforening, som igjen skal driftes og finansieres av beboerne i Fløylia.

Medlemmene i velforeningen, og eventuelt andre som har særrettigheter i velforeningens eiendommer, må svare for en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til velforeningen og velforeningens eiendommer og anlegg som beskrevet i pkt. 7.4 i disse vedtektene og velforeningens vedtekter pkt. 6.

5.2 Ufravikelig medlemskap i velforeningen – plikt til å drifte foreningen – representasjon

Samtlige seksjonseiere i sameiet er pliktige medlemmer av Fløylia Velforening. Eier(ne) av en seksjon blir automatisk medlem i velforeningen gjennom kjøpet av seksjonen, mens selger(ne) samtidig automatisk trer ut som medlem av velforeningen. Medlemskapet i velforeningen kan ikke avsluttes utenom ved kjøp og salg av en seksjon. Sameiet har, i likhet med de øvrige nyetablerte eneboligene og boligsammenslutningene i Fløylia, plikt til å drifte Fløylia Velforening og de eiendommer og anlegg som tilhører foreningen, og til å betale sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Seksjonseiernes pliktige medlemskap i velforeningen tiltrer straks sameiet har avholdt konstituerende årsmøte. Medlemskontingenten starter å løpe fra det tidspunkt styret i velforeningen bestemmer. Ved tiltredelse av medlemskapet skal hvert medlem betale kr. 2.000,- til velforeningen som oppstartskapital for foreningen. Dette avsnittet kan ikke slettes eller endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Hvert eierseksjonssameie skal være representert på velforeningens årsmøte med det samme antall stemmer som det er seksjoner i sameiet. Dersom ikke sameiets styre beslutter noe annet er det sameiets styreleder som er stemmeberettiget på vegne av sameiet med samtlige av eierseksjonssameiets stemmer på velforeningens årsmøte.

5.3 Tekniske installasjoner og lignende på fellesområder

For tekniske installasjoner og lignende på velforeningens eiendom som sameiet bruker i fellesskap med noen andre boligselskaper eller eneboliger i Fløylia, men ikke alle, må sameiet svare for en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for dette, herunder også påkostninger. Sameiet vil også ha en forholdsmessig andel av ansvaret for slike anlegg.

For det tilfelle installasjoner på velforeningens eiendom utelukkende benyttes av sameiet, og ikke flere boligsammenslutninger og / eller eneboliger i fellesskap, så må sameiet svare for samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder også påkostninger, og ha fullt ansvar for det aktuelle anlegget alene.

5.4 Henvisning til velforeningens vedtekter

Det vises til Fløylia Velforenings vedtekter for nærmere regulering av velforeningens arbeidsområde, medlemmenes og boligsammenslutningenes plikter og ansvar for drift og kostnadsdekning, samt nærmere redegjørelser rundt det som er beskrevet ovenfor og øvrige forhold rundt velforeningen.

Fløylia Velforening sine vedtekter er bindende for sameiet og dets seksjonseiere slik de til enhver tid er vedtatt.

5.5 Vedrørende delovertakelser, dokumentavgift m.m.

De felles uterealene vil bli overtatt av velforeningen på ulike trinn i utbyggingsfasen etter hvert som utbygger beslutter at de skal overføres til velforeningen. Overtakelsen av uterealene skjer ved at velforeningen og utbygger signerer en protokoll på at det aktuelle området er overtatt av velforeningen. Dette innebærer at velforeningen fra dette tidspunkt tar over alt av ansvar og kostnader, herunder drifts- og vedlikeholdsansvar, for dette området som om velforeningen var eier av området. Eiendommen(e) som utgjør utearealet vil imidlertid av praktiske årsaker ikke bli overskjøtet til velforeningen før hele prosjektet Fløylia er ferdigstilt, altså først når samtlige byggetrinn er ferdigstilt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan utbygger likevel velge å overskjøte eiendommer til velforeningen på et tidligere tidspunkt. Eiendommene vil overskjøtes vederlagsfritt, men vil likevel medføre dokumentavgift og gebyrer som må dekkes av velforeningen. Disse utgiftene vil velforeningen som utgangspunkt dekke gjennom medlemskontingenten, men om nødvendig kan velforeningen ta opp lån for å dekke disse utgiftene.

5.6 Forbehold om endret organisasjons- og driftsform

Utbygger forbeholder seg retten til å velge hvordan de felles uterealene i Fløylia skal organiseres og driftes. Den planlagte organiseringen kan følgelig endres frem mot ferdigstillelse av boligprosjektet Fløylia. Det innebærer blant annet at utbygger kan velge å gå bort fra organisering via velforening, endre vilkårene, etc. Dersom utbygger vedtar endringer med hensyn til organiseringen plikter alle boligselskapene å endre sine vedtekter slik at det enkelte boligselskaps vedtekter harmonerer med utbyggers endringer.

5.7 Restriksjoner i endringer før og etter ferdigstillelse

Punkt 5 m/ underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstillelse av prosjektet Fløylia. Når prosjektet er ferdigstilt kan punkt 5 m/ underpunkter bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra Fløylia Velforening. Punkt 5.2 første ledd kan aldri endres eller slettes, med mindre velforeningen oppløses / opphører.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseiernes vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren har vedlikeholdsansvaret for innsiden av egen veranda/platting/terrasse/etc. Dette omfatter blant annet vedlikehold av gulvdekket og innsiden av rekkverk, samt håndlist. Seksjonseieren har ansvar for å holde takrenner og taknedløp tilknyttet egen seksjon åpen.

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

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

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret om dette.

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

En seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og/eller andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

6.2 Sameiets vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftingsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektene pkt. 6.1 eller eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv.

Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Særlig om lekeplasser i sør og nord

I sør og i nord for sameiets eiendom er det etablert lekeplasser / områder for rekreasjon. Disse områdene er det velforeningen som har ansvaret for å vedlikeholde og drifte, selv om deler av disse områdene strekker seg innover sameiets eiendom. Hver enkelt seksjonseier har, i likhet med øvrige medlemmer i velforeningen, rett til å benytte seg av disse områdene, slik som også øvrige lekeplasser / rekreasjonsområder som velforeningen har ansvar for. Øvrige medlemmer i velforeningen har følgelig også rett til å benytte seg av eventuelle deler av disse områdene som strekker seg innover sameiets eiendom.

7. FELLESKOSTNADER

7.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

7.2 Innkreving av felleskostnader

Til dekning av sin andel av felleskostnadene, inkl. avsetning til vedlikeholdsfond, skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

7.3 TV / internett

Kostnader tilknyttet fellesavtaler om TV/internett skal fordeles flatt mellom boligseksjonene, med like stor del på hver seksjon.

7.4 Kontingent og øvrige kostnader forbundet med Fløylia Velforening – en del av sameiets felleskostnader

Hver eierseksjons medlemskontingent til Fløylia Velforening faktureres samlet fra velforeningen til eierseksjonssameiet. Denne kostnaden skal i sin helhet igjen fordeles flatt mellom seksjonene i sameiet som en del av sameiets felleskostnader.

Utgifter forbundet med eventuelle tekniske installasjoner eller lignende som betjener hvert enkelt boligselskap er det enkelte boligselskapet ansvarlig for selv, også dersom anlegget / tiltaket er plassert på velforeningens eiendom. For det tilfelle velforeningen må legge ut for slike utgifter vil disse bli krevd inn ved at velforeningen viderefakturerer det aktuelle boligselskapet som igjen viderefakturerer dette til seksjonseierne som en del av felleskostnadene. Denne kostnaden skal i tilfelle fordeles iht. hovedregelen i pkt. 7.1, med mindre kostnaden kun kommer enkelte av seksjonene til nytte. I sistnevnte tilfelle skal kostnaden fordeles etter nytte.

Øvrige utgifter som velforeningen har og som utelukkende tjener et eller flere enkelte boligselskap, men ikke alle, kan også viderefaktureres fra velforeningen til de(t) aktuelle boligselskapet/boligselskapene, som igjen viderefakturerer dette til seksjonseierne som en del av felleskostnadene. Slike utgifter skal også fordeles mellom seksjonseierne iht. hovedregelen i pkt. 7.1, med mindre kostnaden kun kommer enkelte av seksjonene til nytte. I sistnevnte tilfelle skal kostnaden fordeles etter nytte.

Alle kostnader forbundet med velforeningen skal anses som en del av sameiets felleskostnader, uavhengig av hvordan disse kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne. Det innebærer at kontingent og øvrige kostnader forbundet med velforeningen skal faktureres og drives inn fra seksjonseierne på samme måte som sameiets øvrige interne felleskostnader. Dersom en

seksjonseier ikke vil eller kan betale sin andel av felleskostnadene, kan følgelig sameiet iverksette inndrivelsesprosess etter reglene i eierseksjonsloven og annen relevant lovgivning på vanlig måte. Dette avsnittet kan ikke slettes eller endres utover redaksjonell art.

Dette punkt 7.4 kan ikke slettes eller endres utover redaksjonell art, med mindre velforeningen samtykker til det.

7.5 Avsetning til fremtidig vedlikehold

Det skal avsettes midler til opparbeidelse av et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter størrelsen på beløpet, som skal kreves inn sammen med felleskostnadene.

8. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

9. ÅRSMØTET

9.1 Myndighet

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

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

9.3 Forhåndsvarsel om og innkalling til årsmøte

Forut for ordinært årsmøte skal styret forhåndsvarsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til eventuell forretningsfører.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter denne bestemmelsens første ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet også;

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette styrehonorar for kommende periode.

9.5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9.6 Stemmerett, fullmakt og beregning av flertall

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
På årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.7 Vedtak på årsmøtet

Foruten saker som skal behandles av ordinært årsmøte uavhengig av om de er angitt i innkallingen, jf. pkt. 9.4, kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
g) endring av vedtektene.

Vedtak om blant annet salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, krever uttrykkelig samtykke fra alle seksjonseierne.

10. STYRET

10.1 Styret og styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre andre medlemmer. Det skal velges en til to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre annet bestemmes av årsmøtet. Både styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.2 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

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

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

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

10.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

10.4 Forpliktelse av sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Signaturrett: Styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav om salg eller fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

12. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, varmepumper o.l, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger (inkl. terrassegulv) etc., skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Utestikker, strømledninger o.l. som en seksjonseier selv etablerer på fasaden skal være i svart farge.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og / eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som for eksempel røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

13. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

13.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

13.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

13.3 Fravikelse (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret i medhold av eierseksjonsloven § 39 kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Det kan etter samme regler også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

14. MINDRETALLSVERN

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

I forbindelse med utbyggingen kan utbygger kan inngå bindende avtale om forretningsførsel på vegne av seksjonseierne. Slik avtale kan inngås før sameiet er opprettet.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, jf. esl. § 64. Sameiet er pliktig til å ha revisor. Årsmøtet velger revisor og revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt, jf. esl. § 65.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller disse vedtekter stiller andre krav eller restriksjoner.

18. ØVRIGE BESTEMMELSER

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått før overtakelse av seksjonene.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Disse vedtektene utfylles av bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET FLØYLIA BK25 & BK26

Utarbeidet av Styret

SAMEIET FLØYLIA BK25 & BK26

FORMÅL

Trivselsreglene har som formål å opprettholde ro, orden, trygghet og trivsel, samtidig som de legger til rette for et positivt naboskap og et godt bomiljø. Trivselsreglene gjelder i tillegg til vedtektene, og det er eierens/beboernes ansvar å sikre at de blir fulgt av alle i husstanden, leietakere og andre som får tilgang til boligen. Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiet. Ved brudd på reglementet oppfordres det til å ta det direkte med den det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, bes styret kontaktes for videre håndtering.
Brudd på reglementet anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

INNHOLD

Formål 1
§ 1. Beboelse 1
§ 2. Støy og aktivitet 1
§ 3. Fellesområder 2
§ 4. Bruk av balkong/platt 2
§ 5. Boder tilhørende u-leiligheter 3
§ 6. Parkering 3
§ 7. Husdyrhold 3
§ 8. Skader og forsikring 3
§ 9. Brannvern 4

§ 1. BEBOELSE

1.1. Bruk av egen bolig skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

§ 2. STØY OG AKTIVITET

2.1 Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Med bakgrunn av nåværende støyproblematikk i sameiet, bes det om å opptre ekstra hensynsfullt.

2.2 Det skal være ro fra kl. 23:00 til 07:00 alle hverdager.

2.3 Det skal være ro fra kl. 23:00 til 08:00 på lørdager og søndager.

2.4 Støyende aktiviteter som hamring, boring og lignende er ikke tillatt etter kl. 20:00 hverdager og 18:00 lørdager. Søndager og helligdager skal være frie for all støyende aktivitet.

2.5 Ved arrangement av selskap/fest oppfordres det til å gi beskjed til nærmeste naboer.

§ 3. FELLESOMRÅDER

3.1 Ytterdørene skal til enhver tid holdes lukket.

3.2 Avfall skal ikke settes utenfor egen bolig eller andre steder i fellesområdene.

3.3 Fellesområdet skal ikke brukes som verken kort- eller langsiktig lagring og skal til enhver tid sikre fremkommelighet og rømningsvei. Det skal ikke plasseres sykler, kofferter, barnevogner, sportsutstyr og andre ting i fellesområdene.

3.4 Det er ikke tillatt å henge opp reklame og lignende på vegger. Hvert trinn har hver sin informasjonstavle som kan brukes til relevant informasjon for sameiet.

3.5 Sameiets uteområde skal holdes ryddig, fint og fritt for avfall til enhver tid og skal ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse og/eller ulempe for andre, eller som kan medføre til skade.

3.6 Det er forbudt å røyke og kaste sigarettsneiper/snus på sameiets fellesområder.

3.7 Det oppfordres til kollektivt bidrag for å holde sameiets fellesområder fint og fri for søppel, grus og snø.

SIST OPPDATERT: 16.09.2025

SAMEIET FLØYLIA
BK25 OG 26

§ 4. BRUK AV BALKONG/PLATT

4.1 Ved fjerning av snø fra balkong skal det påses at det ikke oppholder seg noen i umiddelbar nærhet til der snøen kastes. Det skal også tas hensyn til boligene og platten som befinner seg under på bakkeplan.

4.2 Det skal ikke plasseres søppel på balkong/platt, og ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre.

4.3 Det er forbudt å røyke på balkong/platt.

4.4 Det er ikke tillatt å oppbevare drivstoff på balkong/platt.

4.5 Risting av gulvtepper ol. fra balkong skal ikke forekomme.

§ 5. BODER TILHØRENDE U-LEILIGHETER

5.1 Hver beboer har ansvar for å påse at eiendeler ikke er til ulempe for øvrige beboere

5.2 Ytterdøren tilknyttet bodene på bakkeplan skal holdes lukket og låst, og påse at det er fri rømningsvei. Verken eiendeler eller avfall skal stå i gangen utenfor bodene.

5.3 Siden bodene er koblet til felles strøm er det ikke tillatt med bruk av elektroniske apparater som står permanent på og bruker strøm, eksempelvis fryser. Dersom det er stort behov for fryser i boden, kan dette søkes om.

5.4 Det er installert sensorbelysning som slår seg av og på automatisk, dette er ikke tillatt å endre på.

§ 6. PARKERING

6.1 Seksjonseiere som disponerer garasje eller carport har enerett på bruken av disse.

6.2 Det er ikke tillatt å parkere foran felles inngangsparti.

6.3 Det er opparbeidet én felles gjesteparkeringsplass helt i sør-enden av trinn 7. Denne skal kun benyttes for korttidsparkering for besøkende av beboere, og ikke til permanent parkering av beboere/leietakere.

§ 7. HUSDYRHOLD

7.1 Husdyrhold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

7.2 Ekskrementer skal fjernes omgående av eier.

§ 8. SKADER OG FORSIKRING

8.1 Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8.2 Boenheter og fellesareal må påses å være oppvarmet i vinterhalvåret av hensyn til vannrørene. Seksjonseiere er selv ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

8.3 Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles.

8.4 Filter til ventilasjonsanlegg skal byttes hvert halvår.

8.5 Ved oppdagelse av skadedyr i egen enhet eller i fellesareal, er man pliktig til å melde ifra til styret. Seksjonseier plikter å øyeblikkelig sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyr i egen bolig. Ved oppdagelse av eksempelvis gnagere, kan dette meldes direkte til Anticimex utenom styret, men ved skadedyr som f.eks. skjeggkre, skal dette meldes via styret.

SIST OPPDATERT: 16.09.2025

SAMEIET FLØYLIA
BK25 OG 26

§ 9. BRANNVERN

9.1 Felles møteplass ved en eventuell evakuering er ved søppelstasjonen mellom Trinn 7 og 8.

9.2 Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Hver seksjon må ha tilstrekkelig og tilfredsstillende brannvarsling- og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batterier i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

9.3 I boenheter kan det oppbevares maksimalt 2x11kg brannfarlig gass i kategori 1 og 2, og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2.

9.4 Det er ikke tillatt å oppbevare gass og brannfarlig væske i bodene som tilhører seksjonene i U-etasjen.

9.5 Gassholdere skal oppbevare stående, luftig og sikres mot å velte. Det skal være god avstand til antennelseskilder og må ikke utsettes for sterk varme. Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr. Apparater beregnet for utendørs bruk skal aldri brukes innendørs.

9.6 Det er ikke tillatt å anvende kullgrill i sameiet grunnet økt brannfare.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Tidspunkt: Torsdag 05.03.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga.

Velkommen til ordinært årsmøte

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 årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Fløylia BK 25 og 26, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktsskjema.

23.02.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Fullmakt - årsmøte torsdag 05.03.2026

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 torsdag 05.03.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Tidspunkt: Torsdag 05.03.2026 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel Saga

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 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av styremedlemmer

5.4 Valg av varamedlemmer

6 Redskapsbod (Innmeldt sak)

7 Utvendig vindus- og balkongvask (Innmeldt sak)

8 Styrets beslutning om å avholde digital avstemning om brøyting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

9 Skilting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

10 Støyproblematikken knyttet til felles korridorer og trappegang (Innmeldt sak)

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: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ 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 25.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 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.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

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 årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets 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 sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet 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 200 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 04.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Forslag til vedtak: Andreas Valland velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2-3 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Martin Skaug velges til styremedlem for 2 år.

Runar Mørkved velges til styremedlem for 2 år.

Mikke Aigin Hurri velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Andreas Hansen velges til varamedlem for 2 år.

Daniel Dons Dybvik velges til varamedlem for 1 år.

6. Redskapsbod (Innmeldt sak)

Slik jeg ser det har sameiet per nå ikke ett egnet sted for oppbevaring av utstyr og redskaper. Noe utstyr er lagret på teknisk rom, og på sommerstid er snøskuffen lagret nede i felles bodareal som eksempel. Det kan være fordelaktig å få samlet dette på ett egnet sted, for å sikre att utstyret ikke forsvinner/skades og slik at det ser mer ryddig ut.

Forslag til vedtak: Sette opp utendørs redskapsbod.

Styrets innstilling: Styret har i 2025 jobbet mye med å finne lovlig og brukbar plassering av utvendig redskapsbod, blant annet opp mot Tromsø kommune. Det er svært begrensede muligheter for plassering, hvilket også begrenser størrelsen.

Det kjøpes inn en enkel redskapsbod med plass til gressklipper til våren 2026. Denne plasseres på vestsiden av trinn 7 ved felles utgangsdør.

7. Utvendig vindus- og balkongvask (Innmeldt sak)

Hei.
Jeg vet ikke om dette har vært oppe til diskusjon tidligere. Jeg finner ikke noe om det i

protokollene fra tidligere årsmøter. Jeg har sendt en e-post til styret men ikke fått svar, så jag melder det inn som en sak til årsmøtet og håper at det er ok :)

Saken gjelder utvendig vindus- og balkongvask i sameiet. Er det meningen at hver beboer skal sørge for utvendig vask av vinduer og balkonger selv? Eller er det noe som kan være aktuelt å ordne gjennom sameiet?

For oss som bor i de øvre etasjene er det veldig vanskelig å nå utsiden av kjøkkenvinduet, vinduene på soverom 1 og 2 i 1. etasje samt utsiden av balkongen. Consto utførte en vask i mai 2024. Det er en stund siden nå, og en vask trengs virkelig... :)

Takk på forhånd!

Mvh, Jannike Boronska

Forslag til vedtak: At sameiet leier inn et firma for utvendig vindus- og balkongvask til våren for hele sameiet (eller i hvert fall de i de øvre etasjene).

Styrets innstilling: Consto vasket vinduene i 2024 grunnet pågående arbeid ved og på byggene våre, og dette kan ikke forventes fremover.

Styret går til innkjøp av lang stige som kan benyttes til vindusvask og tilgang på taket for bla. feiere. Det presiseres også at vindusvask er seksjonseiers ansvar, da sameiet ikke har noen vinduer på fellesarealene.

Styrets innstilling er at ansvaret på den enkelte seksjonseier opprettholdes, og at det ikke brukes penger fra felleskostnader på dette.

8. Styrets beslutning om å avholde digital avstemning om brøyting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

Viser til tidligere innmeldt sak om styrets beslutning om å stenge gjesteparkering gjennom vinteren for å spare penger, på bakgrunn av digital avstemning styret valgte å avholde i sameiet. Denne saken går på styrets valg om avholde en slik avstemning.

Jeg tenker en slik avstemning er et brudd på sameiets vedtekter. Har vært i kontakt med advokat gjennom huseierne (hvor også sameiet vårt er medlem) og fått denne infoen fra advokat:

"Når vedtektene gir enkelte seksjoner eksklusiv bruksrett til et nærmere angitt område av fellesarealet, innebærer dette en vedtektsfestet bruksrett, og utgangspunktet er at retten ikke kan fratas eller innskrenkes gjennom ordinære drifts- og kostnadsbesparende tiltak alene og forutsetter forankring i vedtektene.

Å unnlate å brøyte slik at parkeringsplassen i praksis ikke kan benyttes i vinterhalvåret, er egnet til reelt å redusere innholdet i den vedtektsfestede eneretten. Tiltaket fremstår derfor ikke bare som et nøytralt drifts- eller sparetiltak, men som en faktisk innskrenkning i en særrett som er etablert ved vedtektene.

Når vedtektene gir enerett til bestemte plasser, og vedtektene enten er tause om vedlikehold eller legger vedlikeholdsansvaret til sameiet, er det etter gode grunner for å anføre at styret ikke ensidig kan gjøre eneretten reelt ubrukelig i vinterhalvåret ved å unnlate brøyting, uten at dette skjer gjennom korrekt vedtektsendring og med nødvendige samtykker fra berørte seksjonseiere.

En digital avstemning kan benyttes som et rådgivende innspill fra seksjonseierne, men dersom beslutningen i realiteten griper inn i vedtektsfestede bruksrettigheter, må den behandles som en ordinær årsmøtesak.

På de forutsetninger som er lagt til grunn (vedtektsfestet enerett, ingen vedtektsbestemmelse som legger brøyteansvaret på de bruksberettigede, eventuelt at vedtektene uttrykkelig legger vedlikeholdet til sameiet) er det etter min vurdering godt grunnlag for å anføre at styret/sameiet ikke ensidig kan gjøre eneretten illusorisk om vinteren ved å unnlate brøyting av den ene plassen som et «sparetiltak»".

Jeg krever herved at den vedtektsfestede bruksretten respekteres.

Jeg vil at styret redegjør skriftlig for hvilket vedtekts- eller lovgrunnlag de mener gir hjemmel til å avvikle eller redusere brøytingen på måten som er gjort.

Forslag til vedtak: Sørge for brøyting av gjesteparkeringsplasser gjennom vinteren, slik at også beboere/seksjonseiere med enerett til gjesteparkeringsplasser føler seg ivaretatt i fellesskapet dette sameiet er.

Styrets innstilling: Problemet med snødeponi ifm. brøyting av vårt sameie ble først oppdaget i slutten av november 2025, blant annet som følge av byggestart av et nytt trinn som tidligere har blitt benyttet som et deponi. Dette førte til at vi ikke hadde tid til å utbedre noen plan, eller holde ekstraordinært årsmøte for å finne en foreløpig løsning for denne vinteren.

Styret er ansvarlig for sameiets økonomi. Med planlagte utgifter for 2027 som langt på vei overskrider våre økonomiske midler, ser vi at uplanlagt utgift på grovt regnet 70 000,- per brøytesesong vil føre direkte til økte felleskostnader.
Vi anser det derfor som et tiltak for å unngå økte felleskostnader og/eller behov for fremtidig lån, heller enn et "sparetiltak".
Problemet var ikke forutsett verken av oss eller brøytefirmaet, og vi ble nødt til å ta en midlertidig avgjørelse raskt basert på den informasjonen vi satt på. Styret ønsker derfor å beklage at vi på det tidspunktet ikke var godt nok kjent med vedtektene angående gjesteparkering og eksklusiv bruksrett for seksjonsnr. 2-9 og 22-29.

Styret ønsker likevel å understreke at den digitale avstemningen som ble holdt var en midlertidig løsning i påvente av årets årsmøte, og ikke en fast vedtektsendring. Det er også viktig å påpeke at det finnes andre muligheter for midlertidig parkering i gåavstand til vårt sameie.

Videre foreslår styret at saken med gjesteparkering tas videre med utbygger da området ikke legger opp til tilstrekkelig snødeponi, samt at det ikke er fysisk mulig å brøyte inn mot sørligste enheter i trinn 8 slik parkeringen er lagt opp i dag.

9. Skilting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

Skilting av gjesteparkering må på plass.

Forslag til vedtak: Sørge for at det kommer tydelig fram for besøkende til de beboerne/seksjonseierne som har enerett på gjesteparkeringsplassene, hvor plasser for gjesteparkering er.

Styrets innstilling: Det finnes skilt, og styret skal sørge for permanent oppsett av disse til våren. Dette vil ikke bli utført før det er avgjort hvordan gjesteparkeringene skal driftes.

10. Støyproblematikken knyttet til felles korridorer og trappegang (Innmeldt sak)

Viser til pågående sak om støyproblematikk knyttet til felles korridorer og trappeganger, opp mot utbygger og entreprenør. Jeg synes ting tar for lang tid, før utbedringer skjer. Det er ei enormt stor belastning å leve med slik støy over lang tid. Har savnet kommunikasjon om oppdateringer i saken til tider.

Forslag til vedtak: Sørge for fortgang i saker som denne, i framtida. Og bedre kommunikasjonen ut mot de som berøres i slike saker.

Styrets innstilling: Styret har jobbet kontinuerlig med advokat og fagpersoner rundt denne saken. Slike saker mot utbygger tar mye tid, og vi ønsket å sjekke flere muligheter - blant annet støydempende spileplater. Dette ble fryktelig dyrt.
Det som tar tid i slike saker er eksempelvis når utbygger må sjekke priser med ulike leverandører, eller når styret trenger bistand fra advokat eller annet fagpersonell for å vurdere løsninger. Vi ønsker på ingen måte å bare godta "enkle" og raske løsninger når vi mener det ikke er holdbart. Derfor vil enkelte saker ta lengre tid enn andre.
I tillegg er det viktig å påpeke at dette er, og har vært, en sammensatt sak med flere berørte områder av støy - f.eks. felles trapper og ytterdører.

Når det gjelder kommunikasjon mener vi i styret at vi har lagt oss på en normal linje for informasjonsmengde. Vi melder fra når det er noe vesentlig nytt, og velger å ikke videreformidle alle små detaljer som ikke har noen betydning for sakens endelige løsning. Dette gjør vi for å unngå at viktig informasjon faller bort i mengden av unødvendig informasjon. Styrets innstilling er derfor at informasjonsmengden opprettholdes på lik linje med det vi har gjort til nå.

Årsmelding 2025 for Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Generelle opplysninger

Sameiet Fløylia BK 25 og 26, org.nr.932543443, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 40 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP5325442. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Sameiet Fløylia BK 25 og 26 benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 331 271
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 1 031 576.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Andreas Valland
Styremedlem, Daniel Dons Dybvik
Styremedlem, Sigrun Therese Sundt
Varamedlem, Runar Mørkved
Varamedlem, Andreas Hansen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter hvor 52 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- Støyproblemer i korridorene i underetasjen. Her har jobben vært opp mot utbygger for å komme til enighet om en løsning som blir tilfredsstillende for alle parter. Løsningen på dette ble foreløpig tepper på gulv, og vegghengte støyplater. Effekten skal kontrolleres med støymåling i etterkant av utført arbeid.
- Støyproblemer i trappegang. Tatt flere målinger, og innhentet takstmann for å vurdere utbedringer. Støymålinger har vært innenfor kravene, men vi jobber videre med saken fordi det er et daglig problem for flere seksjoner.
- Bodplass for hageutstyr (spesielt gressklipper). Jobbet opp mot kommunen for å finne lovlig plassering.
- Garasjer, fukt og sportsbod. Innhentet takstmann for å kartlegge avsatt areal i garasje som fungerende sportsbod. Har også innhentet dokumentasjon på at både

utbygger og byggherre mener sportsboden er primærbod for 4-romsleilighetene. Dette er fortsatt pågående arbeid.
- Sørget for sikringstiltak på taket.
- Innkjøp av gressklipper og hageslanger.
- Gjennomgang av brøyteavtale.
- Samarbeid med velforeninga.
- Generell mailkorrespondanse.
- Fulgt opp skader fellesareal.
- Utbedring felles ytterdører med dørpumpe. Ser videre på alternative løsninger.
- Feilsøking hos internettleverandør: Etablert kontaktperson hos Signal AS som bistår ved problemer.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Innkjøp av diverse felles vedlikeholdsutstyr.
- En større dugnad til våren for bla. utbedring av plen.
- Fullføre pågående saker mot utbygger (etablering av stikkontakter i korridorer, fuktproblematikk i garasjer, og støy i trappeganger).
- Innhente nye tilbud på beising av fasade til sommeren 2027.
- Revurdere brøyteavtale.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 387 908	1 304 089	1 379 346	1 494 008
Andre driftsinntekter	2	0	0	89 994	0
Refusjon forsikringsskade		68 779	0	0	0
Sum inntekter		**1 456 687**	**1 304 089**	**1 469 340**	**1 494 008**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	15 800	7 900	3 950	11 850
Styrehonorar	4	200 000	200 000	50 000	150 000
Revisjonshonorar	5	9 076	8 000	6 616	12 000
Forretningsførerhonorar		66 150	63 000	63 000	68 237
Konsulenthonorar	6	51 595	52 500	120 502	17 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	3 198	600 000	54 533	80 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	0	20 000
Annet vedlikehold	9	319 324	310 164	251 317	325 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	4 594	0	4 993	0
Kostnader TV/Internett		250 188	206 000	191 078	253 920
Forsikringsskader		10 000	0	0	0
Forsikring		150 549	150 549	134 056	158 000
Kontingenter		43 520	20 160	3 100	20 160
Energi og brensel	11	6 864	10 000	9 222	10 000
Andre driftskostnader	12	24 688	26 000	21 864	65 000
Sum kostnader		**1 155 546**	**1 654 273**	**914 232**	**1 191 167**
Driftsresultat		**301 141**	**-350 184**	**555 108**	**302 841**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	13	30 138	10 000	16 971	25 000
Finanskostnader	14	6	0	0	0
Resultat finansposter		**30 132**	**10 000**	**16 971**	**25 000**
Ordinært resultat før skatt		**331 273**	**-340 184**	**572 080**	**327 841**
Årets resultat		**331 273**	**-340 184**	**572 080**	**327 841**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		331 273	0	572 080	0
Sum disponering		**331 273**	**0**	**572 080**	**0**

	2025	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående felleskostnader	6 481	16 692
Forskuddsfakturerte kostnader	75 236	75 275
Sum fordringer	**81 717**	**91 967**
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 040 649	731 517
Sum bankinnskudd og kontanter	**1 040 649**	**731 517**
Sum omløpsmidler	**1 122 365**	**823 484**
SUM EIENDELER	**1 122 365**	**823 484**

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	700 303	128 223
Årets endringer egenkapital	331 273	572 080
Sum egenkapital 31.12	**1 031 576**	**700 303**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	84 308	106 489
Gjeld finansieringsforetak	6 481	16 692
Sum kortsiktig gjeld	**90 789**	**123 181**
Sum gjeld	**90 789**	**123 181**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 122 365**	**823 484**

31.12.25
Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Andreas Valland	Sigrun Therese Sundt	Daniel Dons Dybvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

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

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.

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 084 960	1 079 928	699 254	1 219 928
TV - Internett	241 124	204 000	181 636	253 920
Maling av fasade	41 664	1	479 136	0
Kontingent velforening	20 160	20 160	19 320	20 160
Sum	**1 387 908**	**1 304 089**	**1 379 346**	**1 494 008**

Boligselskapet består av 40 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	89 994	0
Sum	**0**	**0**	**89 994**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	15 800	7 900	3 950	11 850
Sum	**15 800**	**7 900**	**3 950**	**11 850**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet 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	200 000	200 000	50 000	150 000
Sum	**200 000**	**200 000**	**50 000**	**150 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	9 076	8 000	6 616	12 000
Sum	**9 076**	**8 000**	**6 616**	**12 000**

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

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	11 260	22 500	9 057	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	2 466	0	12 269	2 000
Teknisk rådgivning	37 869	30 000	99 176	5 000
Sum	**51 595**	**52 500**	**120 502**	**17 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	3 198	600 000	11 939	80 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	0	11 644	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	30 950	0
Sum	**3 198**	**600 000**	**54 533**	**80 000**

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 parkeringsanlegg	0	0	0	20 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**20 000**

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	82 060	86 000	79 928	85 000
Sommer- og vintervedlikehold	237 264	184 164	171 389	225 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	10 000	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	30 000	0	10 000
Sum	**319 324**	**310 164**	**251 317**	**325 000**

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	0	4 993	0
Internkontrollsystem (HMS)	4 594	0	0	0
Sum	**4 594**	**0**	**4 993**	**0**

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	6 864	10 000	9 222	10 000
Sum	**6 864**	**10 000**	**9 222**	**10 000**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	738	1 000	948	40 000
Driftsmateriale	14 761	0	7 412	10 000
Kontorrekvisita	360	0	0	1 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	1 000
Elektronisk kommunikasjon	0	0	264	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 865	6 000	5 738	5 000
Bank og kortgebyrer	1 674	2 000	1 897	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	305	0	0	1 000
Andre driftskostnader	109	12 000	3 731	3 000
Sum	**24 688**	**26 000**	**21 864**	**65 000**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	30 138	10 000	16 971	25 000
Sum	**30 138**	**10 000**	**16 971**	**25 000**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen finanskostnad	6	0	0	0
Sum	**6**	**0**	**0**	**0**

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fløylia BK 25 og 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Styreleder	Andreas Valland (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Sigrun Therese Sundt (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Daniel Dons Dybvik (sign.)	20.02.2026

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 årsmøtet i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fløylia BK 25 og 26 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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 sameiet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: KKESN-NCI9N-LWBQ5-T7GQI-OL7IR-9W452

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 24. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KKESN-NCI9N-LWBQ5-T7GQI-OL7IR-9W4S2

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
2026-02-24 13:44:36 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: KKESN-NCI9N-LWBQ5-T7GQI-OL7IR-9W4S2

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 torsdag 05.03.2026 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

15 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
15 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Andreas Valland er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Andreas Valland er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Runar Mørkved 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 25.02.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

1.7 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.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 300 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

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 årsmøtet med alminnelig flertall iht. eierseksjonslovens § 65.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets 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 sameiet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet 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 200 000,-.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 150 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 04.03.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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:

Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Vedtak:

Andreas Valland velges til styreleder for 2 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2-3 styremedlemmer.

Vedtak:

Martin Skaug velges til styremedlem for 2 år.

Runar Mørkved velges til styremedlem for 2 år.

Mikke Aigin Hurri velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer.

Vedtak:

Andreas Hansen velges til varamedlem for 2 år.

Daniel Dons Dybvik velges til varamedlem for 1 år.

6. Redskapsbod (Innmeldt sak)

Slik jeg ser det har sameiet per nå ikke ett egnet sted for oppbevaring av utstyr og redskaper. Noe utstyr er lagret på teknisk rom, og på sommerstid er snøskuffen lagret nede i felles bodareal som eksempel. Det kan være fordelaktig å få samlet dette på ett egnet sted, for å sikre att utstyret ikke forsvinner/skades og slik at det ser mer ryddig ut.

Vedtak:

Det kjøpes inn en enkel redskapsbod med plass til gressklipper til våren 2026. Denne plasseres på vestsiden av trinn 7 ved felles utgangsdør.

Styret har i 2025 jobbet mye med å finne lovlig og brukbar plassering av utvendig redskapsbod, blant annet opp mot Tromsø kommune. Det er svært begrensede muligheter for plassering, hvilket også begrenser størrelsen.

7. Utvendig vindus- og balkongvask (Innmeldt sak)

Hei.
Jeg vet ikke om dette har vært oppe til diskusjon tidligere. Jeg finner ikke noe om det i protokollene fra tidligere årsmøter. Jeg har sendt en e-post til styret men ikke fått svar, så jag melder det inn som en sak til årsmøtet og håper at det er ok :)

Saken gjelder utvendig vindus- og balkongvask i sameiet. Er det meningen at hver beboer skal sørge for utvendig vask av vinduer og balkonger selv? Eller er det noe som kan være aktuelt å ordne gjennom sameiet?

For oss som bor i de øvre etasjene er det veldig vanskelig å nå utsiden av kjøkkenvinduet, vinduene på soverom 1 og 2 i 1. etasje samt utsiden av balkongen. Consto utførte en vask i mai 2024. Det er en stund siden nå, og en vask trengs virkelig... :)

Takk på forhånd!

Mvh, Jannike Boronska

Vedtak:

Ansvaret på den enkelte seksjonseier opprettholdes, og at det ikke brukes penger fra felleskostnader på
dette.

Consto vasket vinduene i 2024 grunnet pågående arbeid ved og på byggene våre, og dette kan ikke forventes fremover.
Styret går til innkjøp av lang stige som kan benyttes til vindusvask og tilgang på taket for bla. feiere. Det presiseres også at vindusvask er seksjonseiers ansvar, da sameiet ikke har noen vinduer på fellesarealene.

8. Styrets beslutning om å avholde digital avstemning om brøyting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

Viser til tidligere innmeldt sak om styrets beslutning om å stenge gjesteparkering gjennom vinteren for å spare penger, på bakgrunn av digital avstemning styret valgte å avholde i sameiet. Denne saken går på styrets valg om avholde en slik avstemning.

Jeg tenker en slik avstemning er et brudd på sameiets vedtekter. Har vært i kontakt med advokat gjennom huseierne (hvor også sameiet vårt er medlem) og fått denne infoen fra advokat:

"Når vedtektene gir enkelte seksjoner eksklusiv bruksrett til et nærmere angitt område av fellesarealet, innebærer dette en vedtektsfestet bruksrett, og utgangspunktet er at retten ikke kan fratas eller innskrenkes gjennom ordinære drifts- og kostnadsbesparende tiltak alene og forutsetter forankring i vedtektene.

Å unnlate å brøyte slik at parkeringsplassen i praksis ikke kan benyttes i vinterhalvåret, er egnet til reelt å redusere innholdet i den vedtektsfestede eneretten. Tiltaket fremstår derfor ikke bare som et nøytralt drifts- eller sparetiltak, men som en faktisk innskrenkning i en særrett som er etablert ved vedtektene.

Når vedtektene gir enerett til bestemte plasser, og vedtektene enten er tause om vedlikehold eller legger vedlikeholdsansvaret til sameiet, er det etter gode grunner for å anføre at styret ikke ensidig kan gjøre eneretten reelt ubrukelig i vinterhalvåret ved å unnlate brøyting, uten at dette skjer gjennom korrekt vedtektsendring og med nødvendige samtykker fra berørte seksjonseiere.

En digital avstemning kan benyttes som et rådgivende innspill fra seksjonseierne, men dersom beslutningen i realiteten griper inn i vedtektsfestede bruksrettigheter, må den behandles som en ordinær årsmøtesak.

På de forutsetninger som er lagt til grunn (vedtektsfestet enerett, ingen vedtektsbestemmelse som legger brøyteansvaret på de bruksberettigede, eventuelt at vedtektene uttrykkelig legger vedlikeholdet til sameiet) er det etter min vurdering godt grunnlag for å anføre at styret/sameiet ikke ensidig kan gjøre eneretten illusorisk om vinteren ved å unnlate brøyting av den ene plassen som et «sparetiltak»".

Jeg krever herved at den vedtektsfestede bruksretten respekteres.

Jeg vil at styret redegjør skriftlig for hvilket vedtekts- eller lovgrunnlag de mener gir hjemmel til å avvikle eller redusere brøytingen på måten som er gjort.

Vedtak:

Styret sjekker muligheter mot neste brøytesesong, og tar saken videre mot utbygger og byggherre.

Midlertidig skal gjesteparkering ved trinn 7 holdes åpen for to parkeringsplasser. Dette blir en midlertidig løsning ut året 2026.

9. Skilting av gjesteparkering (Innmeldt sak)

Skilting av gjesteparkering må på plass.

Vedtak:

Skilting av gjesteparkering settes opp permanent. I første omgang ved Trinn 7, med midlertidig tydeliggjøring av at det blir to parkeringsplasser der - gjeldende ut 2026.

10. Støyproblematikken knyttet til felles korridorer og trappegang (Innmeldt sak)

Viser til pågående sak om støyproblematikk knyttet til felles korridorer og trappeganger, opp mot utbygger og entreprenør. Jeg synes ting tar for lang tid, før utbedringer skjer. Det er ei enormt stor belastning å leve med slik støy over lang tid. Har savnet kommunikasjon om oppdateringer i saken til tider.

Vedtak:

Styret har jobbet kontinuerlig med advokat og fagpersoner rundt denne saken. Slike saker mot utbygger tar mye tid, og vi ønsket å sjekke flere muligheter - blant annet støydempende spileplater. Dette ble fryktelig dyrt.

Det som tar tid i slike saker er eksempelvis når utbygger må sjekke priser med ulike leverandører, eller når styret trenger bistand fra advokat eller annet fagpersonell for å vurdere løsninger. Vi ønsker på ingen måte å bare godta "enkle" og raske løsninger når vi mener det ikke er holdbart. Derfor vil enkelte saker ta lengre tid enn andre. I tillegg er det viktig å påpeke at dette er, og har vært, en sammensatt sak med flere berørte områder av støy - f.eks. felles trapper og ytterdører.

Når det gjelder kommunikasjon mener vi i styret at vi har lagt oss på en normal linje for informasjonsmengde. Vi melder fra når det er noe vesentlig nytt, og velger å ikke videreformidle alle små detaljer som ikke har noen betydning for sakens endelige løsning. Dette gjør vi for å unngå at viktig informasjon faller bort i mengden av unødvendig informasjon. Styrets innstilling er derfor at informasjonsmengden opprettholdes på lik linje med det vi har gjort til nå.

Protokoll for Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Valland (sign.)	05.03.2026
Protokollvitne	Runar Mørkved (sign.)	05.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel: Saga.

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

17 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
16 stemmeberettigede til stede
1 fullmakt

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Marthe Dalheim Kornbakk valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 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 24.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.5 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Gjør oppmerksom på at revisjonsberetning ikke ligger vedlagt i innkallingen. Denne vil bli ettersendt før møtet. Komplett innkalling med revisjonsberetning vedlagt vil bli fremvist på årsmøtet før regnskapet godkjennes.

Vedtak:
Revisjonsberetning ble ettersendt og vist frem til årsmøtet. Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000. Grunnet ekstraordinære arbeidsmengder i oppstartsfasen for sameiet ønsker styret å be om et honorar på kr. 200 000,-

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 20.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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:
Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte. Marthe Dalheim Kornbakk er på valg.

Vedtak:
Det ble ikke valgt styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Mikke Aigin Hurri er på valg.

Vedtak:
Sigrun Therese Sundt velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

Vedtak:
Andreas Hansen velges til varamedlem for 1 år.

5. Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

For å bedre parkeringssituasjonen på den sørlige delen av Trinn 8, foreslår Fløylia AS at gjesteparkeringsplass til Elveslettvegen 157 (EA40 i vedtektene) flyttes til østsiden av dobbel-carporten i sør. Se forslag til ny plassering i "Vedlegg 1 til vedtektene - enerett til bruk av fellesareal_rev". Kjøper av Elveslettvegen 157 har akseptert dette som en løsning. Fordelen ved denne løsningen:

- Lettere adkomst til gjesteparkering til 3-10, da det ikke blir nødvendig med en sving rundt gjesteparkeringen til 3-9.
- Bedre plass/manøvreringsareal for adkomst til garasjen 3-10 og parkeringsplassene i den doble carporten.

Gjesteparkeringsplassene styres og reguleres utelukkende av vedtektene, og den foreslåtte endringen [er godkjent av styret og] må godkjennes i sameiets årsmøte.

Dersom dette forslaget aksepteres, vil Fløylia AS etablere arealet EA40 til våren/sommeren, når nærlekeplassen sør for Trinn 8 er ferdigstilt. Dette fordi arealet benyttes som adkomstveg til lekeplassen frem til denne er ferdigstilt.

Det originale og reviderte vedlegget til vedtektene ligger ved innkallingen.

Vedtak:
Årsmøtet har besluttet å utsette behandlingen av saken da styret skal undersøke alternative løsninger.

6. Gulvmatter i korridor

Sak meldt inn av Sandra Haugland

Vi er klar over at Consto fortsatt har avvik som skal utbedres i korridorene, men dersom trinnlyden fra korridorene fortsatt oppleves som utilfredsstillende etter at arbeidet er fullført, ønsker vi å foreslå å legge gulvmatte på rull. Dette vil i betydelig grad dempe trinnlyden fra korridoren. I tillegg er det estetisk pent.

Vedtak:
Styret følger opp saken og går til innkjøp av matter til felles korridorer.

7. Orientering: Bruk av gjesteparkering

Bruk av gjesteparkering. Dersom man ikke har kjøpt bolig med garasje eller carport har man ikke tilgang på permanent parkering. Gjesteparkering skal kun benyttes for korttidsparkering for besøkende av beboere, og ikke til permanent parkering av beboere/leietakere. Styret vil dokumentere overtredelser og sende varsel om brudd på sameiets vedtekter. Området foran søppelnedkast er ikke parkeringsområde.

Vedtak:
Tatt til orientering

8. Reklamasjoner: Støy

Alle reklamasjoner som ligger inne angående støy fra fellesområder er opprettholdt og etterfølges av styret.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Lund (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Marthe Dalheim Kornbakk (sign.)	12.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Tidspunkt: Tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel: Saga

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Fløylia BK 25 og 26, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

24.02.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Fullmakt - årsmøte tirsdag 04.03.2025

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 tirsdag 04.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Tidspunkt: Tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00
Sted: Quality Hotel: Saga

1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av protokollunderskriver
- 1.4 Godkjenning av innkallingen
- 1.5 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

6 Gulvmatter i korridor

7 Orientering: Bruk av gjesteparkering

8 Reklamasjoner: Støy

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.3 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.

1.4 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 24.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.5 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.

Gjør oppmerksom på at revisjonsberetning ikke ligger vedlagt i innkallingen. Denne vil bli ettersendt før møtet. Komplett innkalling med revisjonsberetning vedlagt vil bli fremvist på årsmøtet før regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50 000. Grunnet ekstraordinære arbeidsmengder i oppstartsfasen for sameiet ønsker styret å be om et honorar på kr. 200 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 20.03.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte. Marthe Dalheim Kornbakk er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Mikke Aigin Hurri er på valg.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

5. Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

For å bedre parkeringssituasjonen på den sørlige delen av Trinn 8, foreslår Fløylia AS at gjesteparkeringsplass til Elveslettvegen 157 (EA40 i vedtektene) flyttes til østsiden av dobbel-carporten i sør. Se forslag til ny plassering i "Vedlegg 1 til vedtektene - enerett til bruk av fellesareal_rev". Kjøper av Elveslettvegen 157 har akseptert dette som en løsning. Fordelen ved denne løsningen:

- Lettere adkomst til gjesteparkering til 3-10, da det ikke blir nødvendig med en sving rundt gjesteparkeringen til 3-9.
- Bedre plass/manøvreringsareal for adkomst til garasjen 3-10 og parkeringsplassene i den doble carporten.

Gjesteparkeringsplassene styres og reguleres utelukkende av vedtektene, og den foreslåtte endringen [er godkjent av styret og] må godkjennes i sameiets årsmøte.

Dersom dette forslaget aksepteres, vil Fløylia AS etablere arealet EA40 til våren/ sommeren, når nærlekeplassen sør for Trinn 8 er ferdigstilt. Dette fordi arealet benyttes som adkomstveg til lekeplassen frem til denne er ferdigstilt.

Det originale og reviderte vedlegget til vedtektene ligger ved innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtektenes vedlegg 1, der EA40 er flyttet, slik at "Vedlegg 1 til vedtekter - enerett til bruk av fellesareal_rev" blir gjeldende versjon.

6. Gulvmatter i korridor

Sak meldt inn av Sandra Haugland

Vi er klar over at Consto fortsatt har avvik som skal utbedres i korridorene, men dersom trinnlyden fra korridorene fortsatt oppleves som utilfredsstillende etter at arbeidet er fullført, ønsker vi å foreslå å legge gulvmatte på rull. Dette vil i betydelig grad dempe trinnlyden fra korridoren. I tillegg er det estetisk pent.

Forslag til vedtak: Kjøp inn gulvmatter fra Fargerike. Koster 219 kr per meter.

Styrets innstilling: Tas opp i årsmøtet.

Vi diskuterer i fellesskap om dette kan være en grei måte å utbedre på, og hvordan vi kan løse det med renhold/rens av matter.

7. Orientering: Bruk av gjesteparkering

Bruk av gjesteparkering. Dersom man ikke har kjøpt bolig med garasje eller carport har man ikke tilgang på permanent parkering. Gjesteparkering skal kun benyttes for korttidsparkering for besøkende av beboere, og ikke til permanent parkering av beboere/ leietakere. Styret vil dokumentere overtredelser og sende varsel om brudd på sameiets vedtekter. Området foran søppelnedkast er ikke parkeringsområde.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

8. Reklamasjoner: Støy

Alle reklamasjoner som ligger inne angående støy fra fellesområder er opprettholdt og etterfølges av styret.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

Årsmelding 2024 for Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Generelle opplysninger

Sameiet Fløylia BK 25 og 26, org.nr.932543443, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 40 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP5325442. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Sameiet Fløylia BK 25 og 26 benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 572 080.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 700 303,-

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har fra forrige ordinære årsmøte frem til ekstraordinært årsmøte bestått av:
Styreleder, Marthe Dalheim Kornbakk
Styremedlem, Mikke Aigin Hurri
Styremedlem, Arin Edvard Amini Kaveh
Styremedlem, Sandra Hauglang

Styret har siden ekstraordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Marthe Dalheim Kornbakk
Styremedlem, Mikke Aigin Hurri
Styremedlem, Eskil Stenhaug

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 møter hvor 40 protokollerte saker har vært behandlet.

Utover arbeidet med feil og mangler har vi hatt fokus med å få på plass gode rutiner rundt sikkerhet og HMS, og begynt å se på det fremtidige behovet for vedlikehold på innvendige og utvendige fellesområder.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Oppfølging av byggherre og utbygger i forbindelse med feil og mangler
- Gjennomgang av utbedringer på fellesområder, herunder gulv i fellesarealer, støy i korridor og trappehus, takoverbygg foran dør, hoveddør og dører mellom korridorer
- Etablert serviceavtale på ventilasjon og fellesanlegg
- Gjort avklaringer rundt parkeringssituasjonen i sameiet, gjesteparkering
- Utarbeidet rutiner og behandlet søknader på fasadeendring
- Utarbeidet rutiner og behandlet søknader på montering av varmepumpe
- Montert stikk på felles hovedinngang
- HMS-kontroll og gjennomgang
- Innhentet tilbud på vedlikeholdsplan
- Etablering av brann- og vannlekkasjeinstruks
- Igangsatt radonmåling
- Opprettet partneravtaler/kontoer for innkjøp
- Oppfølging av utleiepraksis og registrering av dette i Portalen
- Generell drift

For øvrig jobber styret med å finne gode løsninger på de behovene som meldes inn til oss med fokus på et godt bomiljø for alle sammen.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Etablering av vedlikeholdsplan
- Følge opp protokollførte punkter i overtakelsesprotokoll utvendig fasade
- Maling av fasade
- Få oversikt over hva som trengs utvendig for vår første sommersesong med tilnærmet ferdigstilte uteområder
- Innkjøp av gressklipper og etablering av utebod
- Fortsette arbeidet med å få utbedret sameiets reklamasjoner

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 379 346	1 479 600	72 923	1 304 089
Andre driftsinntekter	2	89 994	0	89 994	0
Sum inntekter		1 469 340	1 479 600	162 917	1 304 089
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	3 950	4 740	0	7 900
Styrehonorar	4	50 000	100 000	0	200 000
Revisjonshonorar	5	6 616	7 300	0	8 000
Forretningsførerhonorar		63 000	63 000	10 500	63 000
Konsulenthonorar	6	120 502	30 000	5 775	52 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	54 533	600 000	0	600 000
Annet vedlikehold	8	251 317	120 000	129	310 164
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	4 993	0	0	0
Kostnader TV/Internett		191 078	239 520	8 982	206 000
Forsikring		134 056	150 000	7 640	150 549
Kontingenter		3 100	20 160	0	20 160
Energi og brensel	10	9 222	10 000	352	10 000
Andre driftskostnader	11	21 864	17 500	1 316	26 000
Sum kostnader		914 232	1 362 220	34 694	1 654 273
Driftsresultat		555 108	117 380	128 223	-350 184
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	12	16 971	0	0	10 000
Resultat finansposter		16 971	0	0	10 000
Ordinært resultat før skatt		572 080	117 380	128 223	-340 184
Årets resultat		572 080	117 380	128 223	-340 184
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		572 080	0	128 223	0
Sum disponering		572 080	0	128 223	0

	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Utestående felleskostnader	16 692	109 911
Forskuddsfakturerte kostnader	75 275	70 848
Fordring finansieringsforetak	0	57 095
Sum fordringer	91 967	237 854
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	731 517	0
Sum bankinnskudd og kontanter	731 517	0
Sum omløpsmidler	823 484	237 854
SUM EIENDELER	823 484	237 854

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	128 223	0
Årets endringer egenkapital	572 080	128 223
Sum egenkapital 31.12	700 303	128 223
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	4 089
Leverandørgjeld	106 489	87 534
Påløpte kostnader	0	18 008
Gjeld finansieringsforetak	16 692	0
Sum kortsiktig gjeld	123 181	109 631
Sum gjeld	123 181	109 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	823 484	237 854

31.12.24
Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Marthe Dalheim Kornbakk	Eskil Stenhaug	Mikke Aigin Hurri
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

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

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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	699 254	719 952	42 269	1 079 928
TV - Internett	181 636	239 520	8 982	204 000
Diverse inntekter	479 136	499 968	20 832	1
Kontingent velforening	19 320	20 160	840	20 160
Sum	1 379 346	1 479 600	72 923	1 304 089

Boligselskapet består av 40 boligseksjoner.

Første trinn flyttet inn i november 2023 og siste trinn flytter inn i januar 2024.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	89 994	0	89 994	0
Sum	89 994	0	89 994	0

Oppstartskapital - 3 måneders grunnleie.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	3 950	4 740	0	7 900
Sum	3 950	4 740	0	7 900

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	100 000	0	200 000
Sum	50 000	100 000	0	200 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	6 616	7 300	0	8 000
Sum	6 616	7 300	0	8 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	9 057	22 500	0	22 500
Honorar for juridisk rådgivning	12 269	0	0	0
Teknisk rådgivning	99 176	7 500	5 775	30 000
Sum	120 502	30 000	5 775	52 500

Honorar for økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord ifm møteledelse på ordinært årsmøte og forberedelse, møteledelse og gjennomføring av ekstraordinært årsmøte.
Honorar for juridisk rådgivning er advokathonorar ifm krav mot utbygger.
Teknisk rådgivning er etablering av Bevar HMS, levert av Bonord, kr 7 220, bistand fra Byggebistand Tromsø AS, kr 5 775, rapport fra Haneseth VVS Narvik AS, kr 4 375, bistand fra Takst og Byggkontroll AS, kr 14 556 og bistand fra Proent VVS Prosjekt AS, kr 67 250.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	11 939	600 000	0	600 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	11 644	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	30 950	0	0	0
Sum	54 533	600 000	0	600 000

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	79 928	0	0	86 000
Sommer- og vintervedlikehold	171 389	100 000	129	184 164
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	20 000	0	30 000
Sum	251 317	120 000	129	310 164

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	4 993	0	0	0
Sum	4 993	0	0	0

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	9 222	10 000	352	10 000
Sum	9 222	10 000	352	10 000

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	948	0	0	1 000
Driftsmateriale	7 412	0	1 257	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	264	0	59	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 738	0	0	6 000
Bank og kortgebyrer	1 897	500	0	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Andre driftskostnader	3 731	12 000	0	12 000
Sum	21 864	17 500	1 316	26 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	16 971	0	0	10 000
Sum	16 971	0	0	10 000

Sameiet Fløylia BK 25 og 26 - noter

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fløylia BK 25 og 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Styreleder	Marthe Dalheim Kornbakk (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Mikke Aigin Hurri (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Eskil Stenhaug (sign.)	20.02.2025

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 årsmøtet i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fløylia BK 25 og 26 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 sameiet 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 sameiets 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 sameiet 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.

Penneo document key: MEL4E-WUYE6-N2A36-FEVHO-UK5NJ-EVJK8

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 25. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: MEL4E-WUYE6-N2A36-FEVHO-UK5NJ-EVJK8

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."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-25 13:33:02 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MEL4E-WUYE6-N2A36-FEVHO-UK5NJ-EVJK8

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Vedlegg til sameiets vedtekter

EA X= Eksklusivt areal / enerett til bruk for snr. X.
= Eksklusivt areal / enerett til bruk for snr. 2-9 og 22-29 (gjesteparkeringsplass).

PROSJEKT: Fløylia BK25 og BK26 OPPDRAGSNAVN: FLØYLIA AS PROSJEKTERENDE: HAMPERØKKEN AS FASE: RAMMESØKNAD 1:500 21.08.2023rev D - lekeplass for BK 26 flyttet mot sør. **Situasjonsplan**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 fredag 28.03.2025

Til seksjonseiere

Velkommen til ekstraordinært årsmøte Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Dato: Mandag 24.03.2025 kl. 00:00

Sted: Digitalt gjennom Min side

Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på ekstraordinært årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

Hvordan fungerer dette?

Det digitale møte avholdes i tidsrommet mandag 24.03.25 kl. 00:00 til torsdag 27.03.25. kl. 23:59 Møtet vil bli gjennomført som et todelt møte;

1) Høringsperiode/spørreperiode mandag 24.03.25. kl 00:00 til tirsdag 25.03.25. kl 23:59. I dette tidsrommet kan man kommentere saken eller skrive spørsmål.

2) Onsdag 26.03.25 blir en "hviledag" hvor evt. spørsmål svares ut.

3) Avstemmingsperiode torsdag 27.03.25 kl:00:00- 23:59. I dette tidsrommet skal det avgis stemmer.

Hvordan avgi stemme digitalt?

Du avgir stemme digital på Bonord.no --> "Min side". Dersom du ikke er bruker på "Min side" kan du trykke på "Registrer deg". Ta kontakt med Bonords kundesenter på 77603200 mellom kl 09.00 og 15.00 dersom du ikke får til å registrere deg.

17.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Tidspunkt: Fredag 28.03.2025 kl. 13:19
Sted: Digitalt gjennom Min side

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 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Valg

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av styremedlem

2.3 Valg av varamedlem

3. Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.4 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.5 Godkjenning av dagsorden

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

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Forslag til vedtak: Andreas Valland velges til styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem.

Forslag til vedtak: Daniel Dons Dybvik velges til styremedlem for 2 år.

2.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Runar Mørkved velges som varamedlem for 1 år

3. Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

For å bedre parkeringssituasjonen på den sørlige delen av Trinn 8, foreslår Fløylia AS at gjesteparkeringsplass til Elveslettvegen 157 (EA40 i vedtektene) flyttes til østsiden av dobbel-carporten i sør. Se forslag til ny plassering i "Vedlegg 1 til vedtektene - enerett til bruk av fellesareal_rev". Kjøper av Elveslettvegen 157 har akseptert dette som en løsning. Fordelen ved denne løsningen:

- Lettere adkomst til gjesteparkering til 3-10, da det ikke blir nødvendig med en sving rundt gjesteparkeringen til 3-9.
- Bedre plass/manøvreringsareal for adkomst til garasjen 3-10 og parkeringsplassene i den doble carporten.

Gjesteparkeringsplassene styres og reguleres utelukkende av vedtektene, og den foreslåtte endringen [er godkjent av styret og] må godkjennes i sameiets årsmøte.

Dersom dette forslaget aksepteres, vil Fløylia AS etablere arealet EA40 til våren/ sommeren, når nærlekeplassen sør for Trinn 8 er ferdigstilt. Dette fordi arealet benyttes som adkomstveg til lekeplassen frem til denne er ferdigstilt.

Det originale og reviderte vedlegget til vedtektene ligger ved innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtektenes vedlegg 1, der EA40 er flyttet, slik at "Vedlegg 1 til vedtekter - enerett til bruk av fellesareal_rev" blir gjeldende versjon.

Styrets innstilling: Styret har etter det ordinære årsmøtet undersøkt mulighetene for etablering av flere parkeringsplasser.
De kom frem til at det var ingen muligheter for å lage ekstra parkeringsplasser. Derfor er sak, vedlegg og forslag til vedtak likt som på ordinært årsmøte.

Vedlegg til sameiets vedtekter

PROSJEKT: Fløylia BK25 og BK26 | OPPDRAGSNAVN: FLØYLIA AS | PROSJEKTERENDE: HAMPERØKKEN AS | FASE: RAMMESØKNAD | 1:500 | 21.08.2023rev D - lekeplass for BK 26 flyttet mot sør. | Situasjonsplan

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fløylia BK 25 og 26 fredag 28.03.2025 kl. 13:19 - Digitalt gjennom Min side.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

15 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
15 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.4 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.5 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Vedtak:

Andreas Valland velges til styreleder for 1 år.

2.2 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem.

Vedtak:

Daniel Dons Dybvik velges til styremedlem for 1 år.

2.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Runar Mørkved velges som varamedlem for 1 år

3. Endring av eksklusivt areal / enerett til bruk av EA40

For å bedre parkeringssituasjonen på den sørlige delen av Trinn 8, foreslår Fløylia AS at gjesteparkeringsplass til Elveslettvegen 157 (EA40 i vedtektene) flyttes til østsiden av dobbel-carporten i sør. Se forslag til ny plassering i "Vedlegg 1 til vedtektene - enerett til bruk av fellesareal_rev". Kjøper av Elveslettvegen 157 har akseptert dette som en løsning.
Fordelen ved denne løsningen:

- Lettere adkomst til gjesteparkering til 3-10, da det ikke blir nødvendig med en sving rundt gjesteparkeringen til 3-9.
- Bedre plass/manøvreringsareal for adkomst til garasjen 3-10 og parkeringsplassene i den doble carporten.

Gjesteparkeringsplassene styres og reguleres utelukkende av vedtektene, og den foreslåtte endringen [er godkjent av styret og] må godkjennes i sameiets årsmøte.

Dersom dette forslaget aksepteres, vil Fløylia AS etablere arealet EA40 til våren/sommeren, når nærlekeplassen sør for Trinn 8 er ferdigstilt. Dette fordi arealet benyttes som adkomstveg til lekeplassen frem til denne er ferdigstilt.

Det originale og reviderte vedlegget til vedtektene ligger ved innkallingen.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar endring av vedtektenes vedlegg 1, der EA40 er flyttet, slik at "Vedlegg 1 til vedtekter - enerett til bruk av fellesareal_rev" blir gjeldende versjon.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fløylia BK 25 og 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Henrik Lund (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Marthe Dalheim Kornbakk (sign.)	03.04.2025

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.4.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 18 / 760 / 0 / 21

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1945	Detaljregulering Nordmannsgård nedre del	Detaljregulering	03.09.2025	BK25	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1945	Detaljregulering Nordmannsgård nedre del	Detaljregulering	03.09.2025	BK26	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

side: 1

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_24	0142
8	Rød sone T-1442	H210_47	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Detaljeringssone	Hensyn kulturmiljø	4	1945

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

HENSYNSSONE FLYSTØY

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

HENSYNSSONE VEGSTØY

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

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

HENSYNSSONE FLOM

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.4.2026

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-18/760/0/21

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.10.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGER ELISE HAMMERVOLD UTSI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ALEXANDER WIKLUND SETTING		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	21.09.2023	21.09.2023	23/01734	
FE - Feilretting	21.09.2023	21.09.2023		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301105921	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MB - Midlertidig brukstillatelse
301105944	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 301105921: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	44.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	44.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2022	21.09.2022
EB - Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
EB - Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.01.2024	10.11.2023
EB - Endre bygningsdata	11.01.2024	11.01.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0104	0.0	0	0	2 - Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	44.0	44.0	0.0

Bygning 301105944: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 752.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 752.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2022	21.09.2022
EB - Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
EB - Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.01.2024	10.11.2023
EB - Endre bygningsdata	11.01.2024	11.01.2024
FA - Ferdigattest	05.01.2026	06.01.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0105	53.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	10	575.0	0.0	575.0	0.0
U01	10	647.0	0.0	647.0	0.0
H02	0	530.0	0.0	530.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Elveslettvegen	147		9020 TROMSDALEN

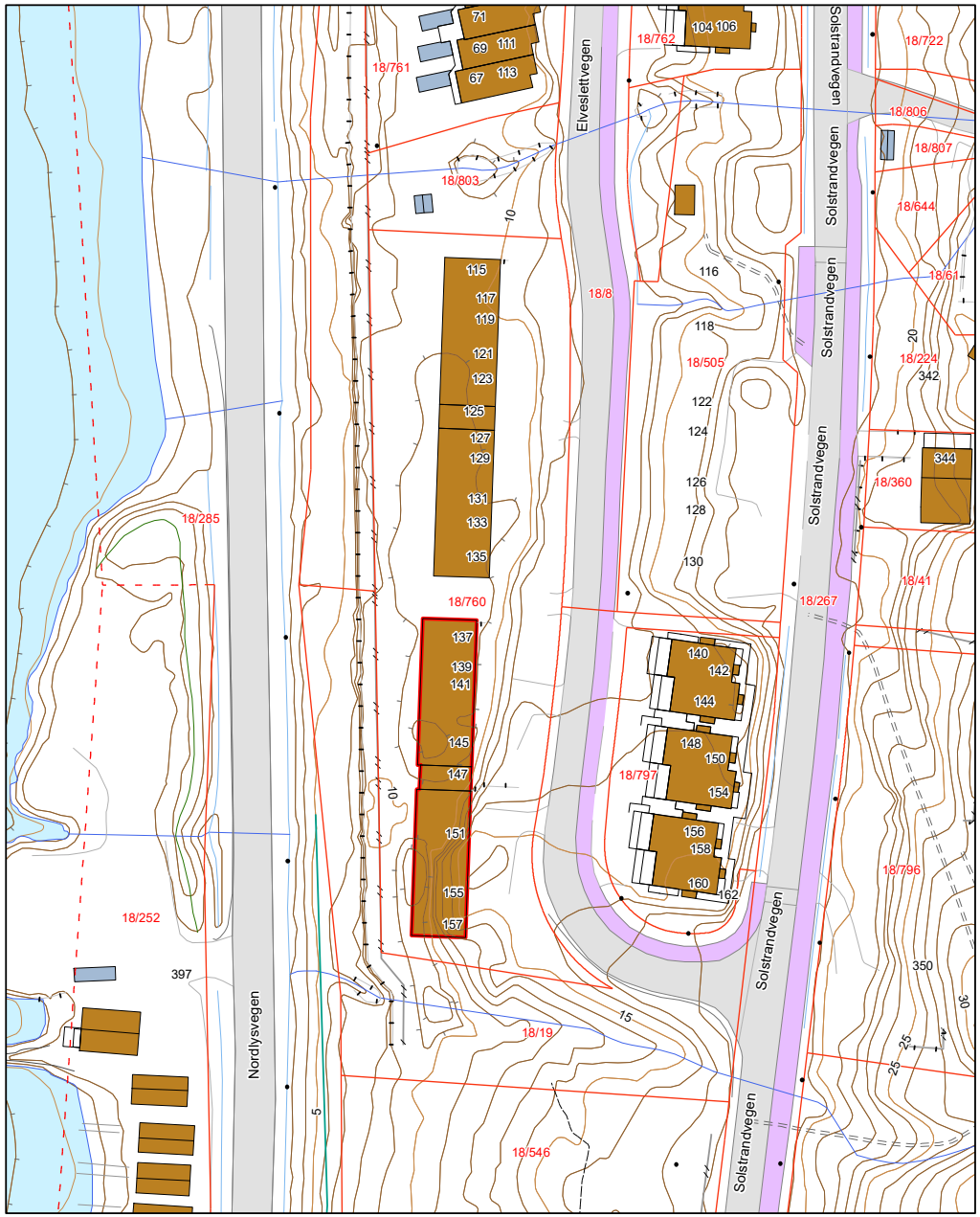
Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 5146 m² Dato: 2026-04-13

N



Matrikkelkart

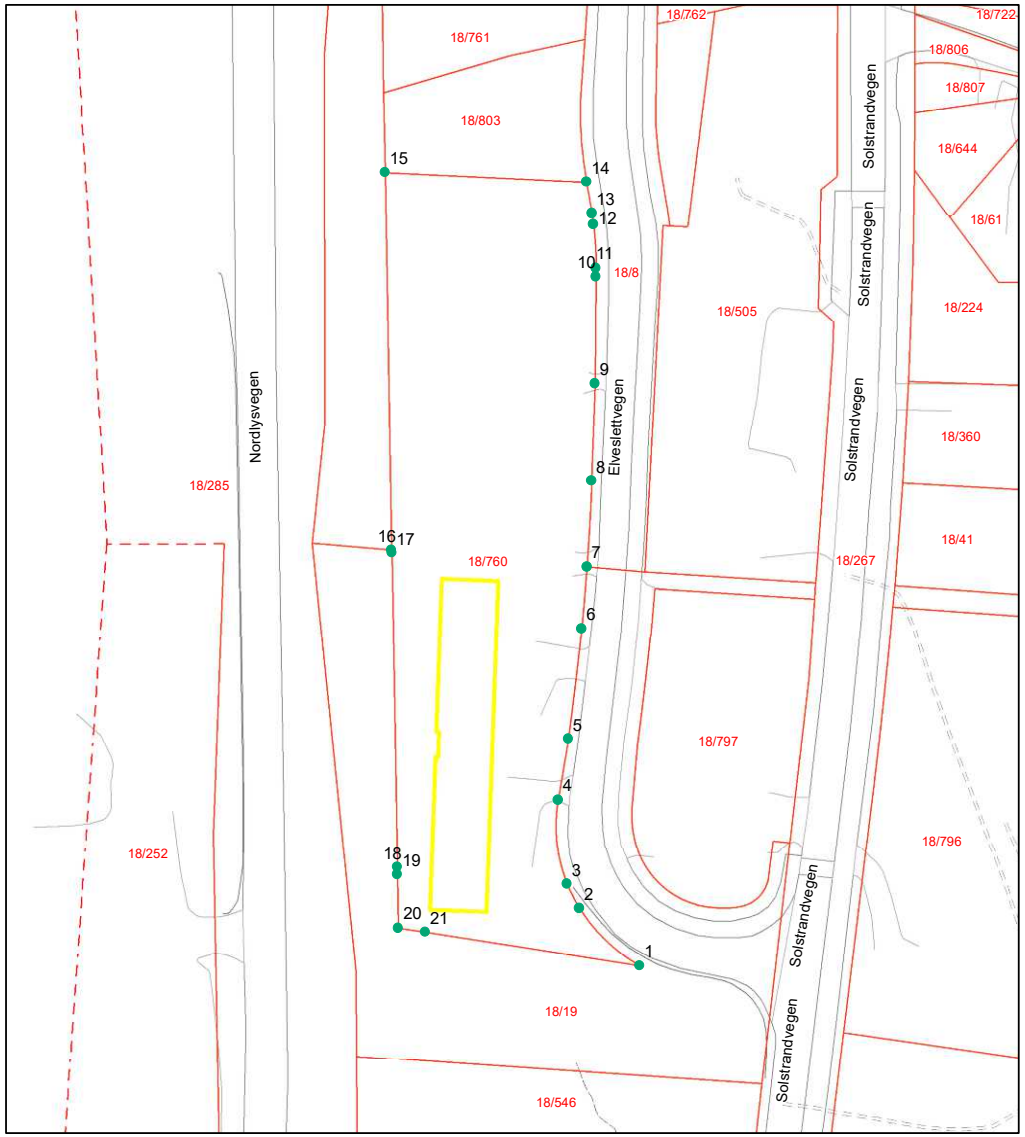
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 5146 m² Dato: 2026-04-13

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.4.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5146.4		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7727490.01	653096.71	Jord	15.78	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	30.721
2	7727500.74	653085.37	Ikke spesifisert	5.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	31.145
3	7727505.29	653083.04	Jord	16.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	28.38
4	7727521	653081.33	Ikke spesifisert	11.52	Umerket		Tatt fra plan	0	0
5	7727532.36	653083.26	Ikke spesifisert	20.79	Umerket		Tatt fra plan	0	821.962
6	7727553	653085.75	Jord	11.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	419.894
7	7727564.59	653086.73	Jord	16.07	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	461.741
8	7727580.63	653087.65	Jord	18.22	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	7727598.84	653088.29	Jord	19.99	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	7727618.83	653088.44	Vann	1.64	Umerket		Tatt fra plan	0	0
11	7727620.47	653088.48	Jord	8.19	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	59.871
12	7727628.64	653087.98	Jord	2.06	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	7727630.68	653087.68	Jord	5.91	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	7727636.51	653086.72	Ikke spesifisert	37.87	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	7727638.27	653048.89	Ikke spesifisert	70.6	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	7727567.68	653050.15	Jord	0.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	7727567.17	653050.16	Jord	58.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	7727508.43	653051.21	Ikke spesifisert	1.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	7727507.08	653051.23	Jord	10.06	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	7727497.02	653051.41	Jord	5.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	7727496.24	653056.43	Jord	40.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21

Målestokk: 1:1,000
Areal: 5146 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

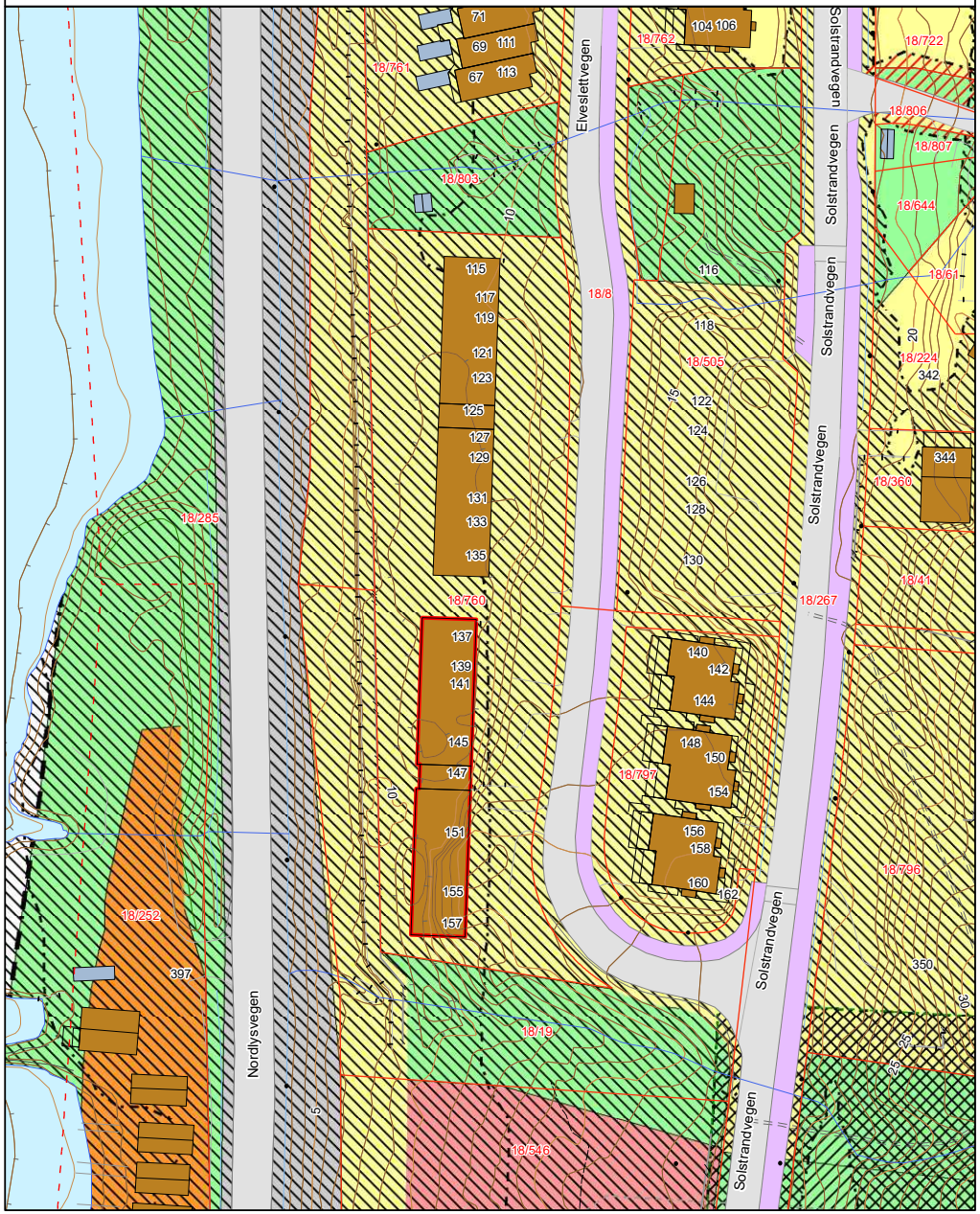
Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Slipp
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Forbudsgrense vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone

- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Grønnstruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

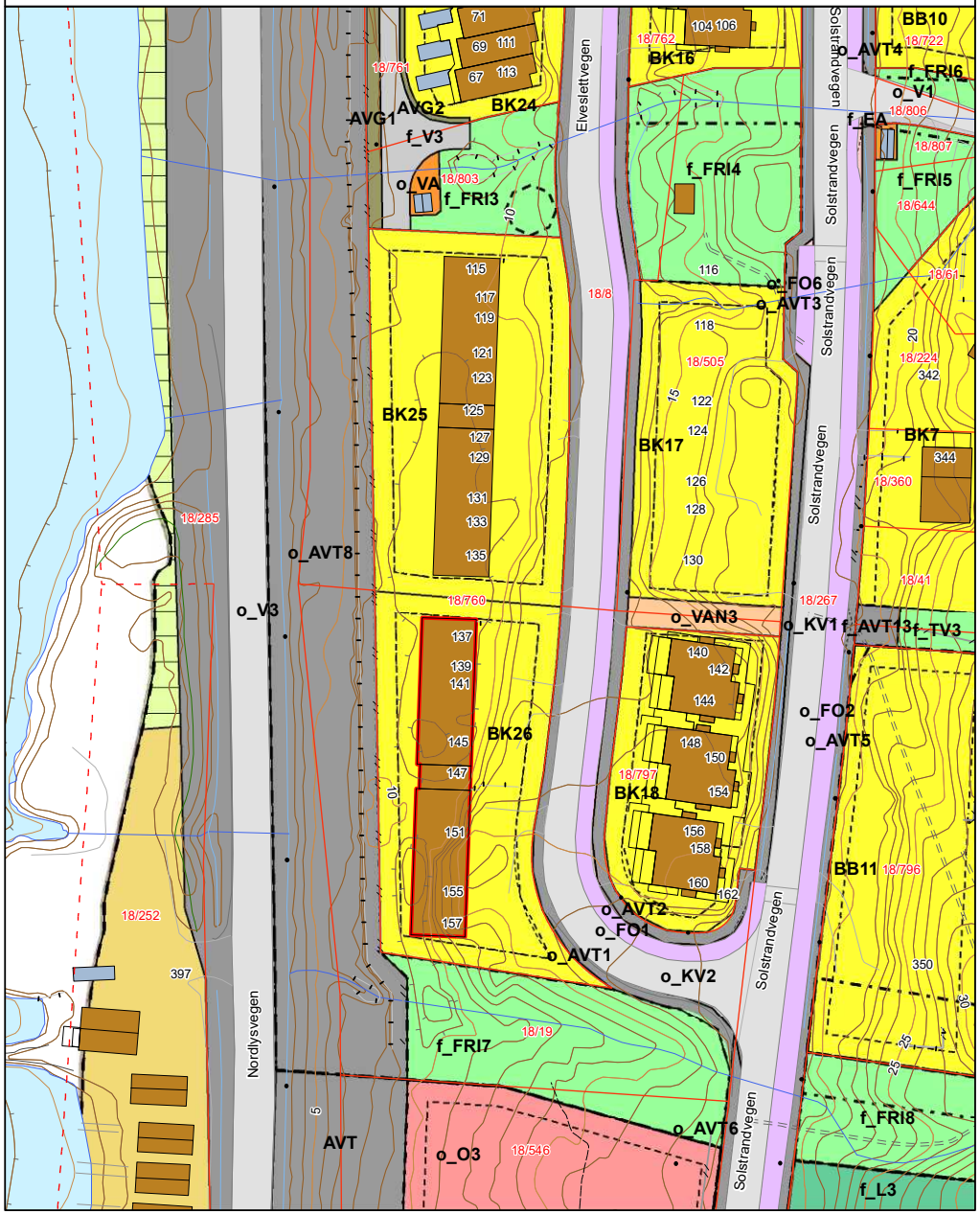
Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1945
Ikrafttredelsesdato: 3.9.2025

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Slipp
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti
- Traktorveg

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1510 - Energianlegg
- 1540 - Vann- og avløpsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- Kjørevei
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde

Pågående regulering

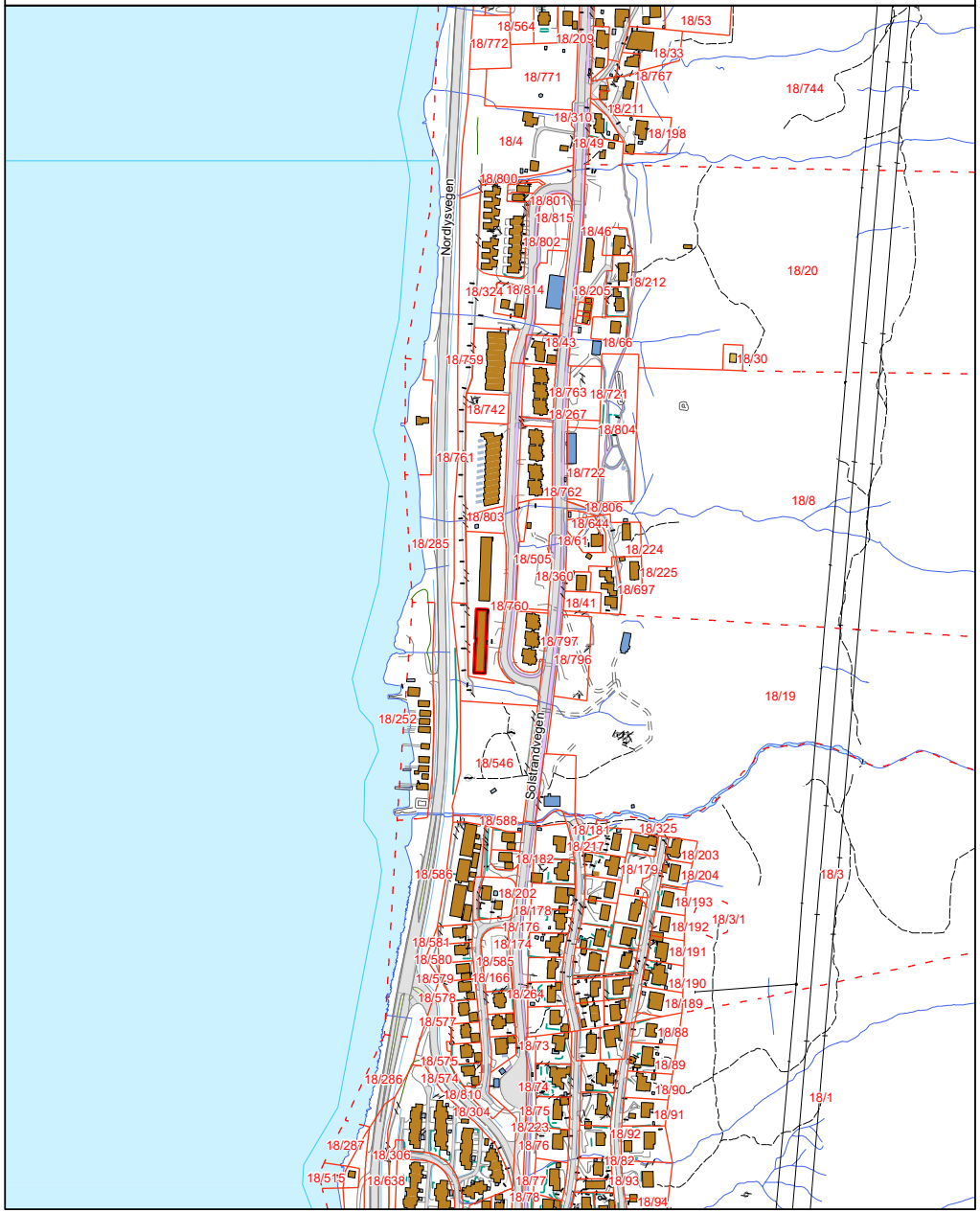
Adresse: Elveslettvegen 147, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 18/760/0/21
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-13

Tromsø kommune
Byutvikling

N

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



Tromsø kommune
Datert: 26.06.2025

Vedtatt av kommunestyret:
03.09.2025

Plan 1945 Nordmannsgård nedre del

Reguleringsbestemmelser
PlanID 5501-1945

Saksnummer Plan-20/01321

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for flytting av boenheter internt i planområdet ift. gjeldende plan 1785, samt oppdatere plankartet slik at det samsvarer med bygd situasjon for adkomstveier og teknisk infrastruktur, i tillegg fjernes en regulert bussholdeplass. Planen legger også til rette for gjenoppbygging av revet våningshus på felt BK23 og tydeliggjør bestemmelser for ny bebyggelse for feltet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

2.1.1 Søknad om rammetillatelse

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.
b) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming. (mv)
c) Følgende dokumenter skal vedlegges søknad om rammetillatelse:
    i. Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.

2.1.2 Søknad om igangsettingstillatelse

a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner for offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge -og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak

skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

c) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

2.1.3 Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

a) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA- ferdigmelding, vedlegges søknaden.

2.2 Andre fellesbestemmelser

a) Kulturminner: Dersom det blir gjort funn av automatisk fredede kulturminner skal virksomheten straks stanses i den grad virksomheten berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5m. jfr. kulturminnelovens § 3 og § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene.

b) Universell utforming: Bebyggelse og uteareal skal opparbeides i tråd med forskriftens krav om tilgjengelighet. Det gjøres unntak for utearealer som på grunn av bratt terreng ikke er mulig å gjøre universelt tilgjengelig.
   i. Prinsippene om tilgjengelig boenhet kan fravikes for ev. sokkelleilighet som kan ha adkomst fra innvendig eller utvendig trapp mer enn 1 etasje under gateplan.

c) Teknisk infrastruktur: Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur, som blant annet vann, avløp, overvann, fiber, el-strøm innenfor alle formål, så lenge dette ikke er i konflikt med formålet.

d) Trafo: Det kan etableres trafo innenfor områder for bebyggelse og anlegg og grønnstruktur. Trafo skal plassere tilgjengelig for kjøretøy i tråd med gjeldende retningslinjer.
   i. Trafoer tillates etablert utenfor byggegrenser, men ikke i konflikt med frisiktsoner.

e) Parkeringsplasser: Skal ha en presis overgang i form av kantstein mot området rundt, og det skal etableres beplantning i tilknytning til parkeringsplassene.

f) Stier: Skal opparbeides med grus i 120 cm bredde.

g) Eiendomsforhold til private fellesområder:

Private fellesområder i planen:	*Området skal eies av:*
Grønnstruktur; FRI1, FRI3, FRI4, FRI5, FRI7, FRI8	Alle boligområder innenfor planområde til plan 1785
Turveg; TV3, TV7, TV8	Alle boligområder innenfor planområde til plan 1785
Kjøreveg; V2	BK7
Kjøreveg; V3	BK24
Kjøreveg; V4	BK19 og BK20

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Boenheter: Det tillates etablert inntil 246 boenheter.

b) Støy:
   i. Alle innendørs arealer i bebyggelsen i nye byggeområder skal tilfredsstille gjeldende støykrav iht. T-1442.
   ii. Støynivå på uteplass og utenfor åpninger i rom for støyfølsombruk skal ikke overskride 55 L_{den} dB.
   iii. Det skal etableres støyskjerm trasé markert på plankartet. Maksimal høyde på støyskjermen skal være C+14,5. Min 50 % av skjermen skal utformes med glass for å sikre utsikt fra bebyggelsen langs hele skjermen.

c) Bebyggelsens plassering: Byggegrense fremgår av plankartet. For felt BK7 sammenfaller byggegrense med arealformålsgrense i sør.

d) Utnyttelsesgrad: Maksimal utnyttelsesgrad for bebyggelsen er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsen med 18 m2 pr plass og 27 m2 pr HC plass.

e) Avfallshåndtering: Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for boliger.

f) Parkering (med unntak av BB9 og BB10):
   i. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. bolig og 0,25 gjesteparkeringsplass pr bolig over 50 m2. For boliger under 50 m2 kreves 0,5 plass pr bolig. Til blokkbebyggelse skal hver 10. plass dimensjoneres for funksjonshemmede (4,5 x 6m).
   ii. Beboerparkering skal løses i bebyggelsen. Gjesteparkering skal plasseres ute på bakkeplan, eller i parkeringsanlegg nær inngang med tydelig skiltning for besøkende. Parkering for funksjonshemmede skal plasseres nær inngang og eventuelt i parkeringsanlegg i bebyggelsen.
   iii. Nødvendig parkeringsareal inngår i angitt BRA på plankartet. Evt. terreng over p-anlegg skal bearbeides og revegeteres slik at terrenget har en naturlig sammenheng med terrenget rundt.
   iv. Alle parkeringsplasser tiltenkt blokkbebyggelsen skal ha tilrettelagt privat strøm for elbiler (tilkoblet undermåler).

g) Nærlekeplass: Det skal opparbeides nærlekeplass på minimum 150 m2, ca. 50 meter fra boligen. Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 2-6 år med mulighet for opphold for voksne.

h) Byggehøyde: Maksimum gesimshøyde er angitt på plankartet. Tillatt mønehøyde er den samme som gesimshøyde med unntak av felt med eksisterende småhusbebyggelse jevnfør tabell punkt 4.1.2 c.

i) Bebyggelsens volum og materialbruk: Bebyggelsens volum, slik de fremkommer i landskapsplan og illustrasjonsplan fra plan 1785, er retningsgivende. Bebyggelsen skal ha samordnet materialbruk innen hvert felt. For BB9 og BB10 tillates det avvik fra nevnte planer.

j) Kvalitetskrav for bebyggelsen:
   i. Takform skal være samordnet innenfor hvert felt.

k) Ytre miljø: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal konkret beskrive aktuelle tiltak. Tiltakene skal være etablert før

bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, eksisterende (felt BK7, BK20)

a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse, og omfatter eksisterende boligbebyggelse.
b) Det tillates etablering av rekkehus og leilighetsbygg, samt fortetting.
c) Bebyggelsen tillates oppført med boenheter, byggehøyder og utnyttelsesgrad som oppgitt i tabellen nedenfor.

Felt	*Formål*	*Etasje-tall*	*Gesims/ Møne-høyde*	*Antall bo-enheter*	*BYA m2 (bolig + p)*
BK7	Småhus	3	7m/9,5 m	12* + 2	2626
BK20	Småhus	3	7m/9,5 m	1*	329
Totalt				13* +2	

*Eksisterende boliger

3.1.3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse, (felt BK15-19, BK21-21, BK22-26)

a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.
b) Innenfor områdene tillates det etablering av rekkehus. Det tillates inntil 4 boenheter per bygg.
c) Bebyggelsen tillates oppført med boenheter, etasjetall og byggehøyder som oppgitt i tabellen nedenfor.

Felt	*Formål*	*Etasje-tall*	*Gesims/ Møne-høyde*	*Antall bo-enheter*
BK 15	Rekkehus	3	24,4	12
BK16	Rekkehus	3	24,4	16
BK17	Rekkehus	3	23,7	16
BK18	Rekkehus	3	25,9	12
BK19	Rekkehus	3	22,7	28
BK21-22	Rekkehus	3	21,1	20
BK23	Rekkehus	3	21,1	4
BK24	Rekkehus	3	21,2	24
BK25	Rekkehus	3	20,4	20
BK26	Rekkehus	3	22,2	20
Totalt				172

3.1.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB9 og BB10)

a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.
b) Bebyggelsen tillates oppført med boenheter, etasjetall og byggehøyder som oppgitt i tabellen nedenfor.

Felt	*Formål*	*Etasje-tall*	*Gesims/ Møne-høyde*	*Antall bo-enheter*
BB9	Lavblokk	4+garasje under bakken	34,0*	28
BB10	Lavblokk	4+garasje under bakken	34,0*	44
Totalt				72

c) Innenfor delfeltet tillates inntil 1,2 m over gesims/maks byggehøyde for tekniske installasjoner innenfor maksimalt 10% av takareal. Dette kan omfatte tekniske installasjoner som f.eks. heissjakt og ventilasjonssjakter, men ikke egne tekniske rom.
d) Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Maks tillatt BRA for blokkbebyggelsen i BB9 er 2800 m², mens maks BRA for blokkbebyggelsen i BB10 er 4200 m².
e) Det tillates etablert 1 gjesteleilighet i BB9 og/eller BB10. Denne regnes som fellesareal og kan kun benyttes til kortere opphold, og skal etableres uten eget kjøkken. Gjesteleilighet unntas fra krav til parkering, sykkelparkering, uteareal og lek, regnes ikke som egen boenhet.
f) Det tillates etablert felles sykkelbod/sykkelverksted i BB9 og/eller BB10.
g) Det tillates etablert anlegg for avfallshåndtering. Plassering av anlegget avklares ifm. rammesøknad jf. § 2.1.1.b.
h) Det skal etableres nærlekeplass innenfor område BB10. Nærlekeplassen skal plasseres som vist i situasjonsplanen av 24.10.2024 og skal ha en tilstrekkelig størrelse slik at den svarer opp arealkravene i kommuneplanens arealdel. Nærlekeplassen tillates etablert utenfor byggegrensen og delvis innenfor FRI6, jf. § 3.3.2.
i) Det skal etableres 0,5 - 0,8 parkeringsplasser pr boenhet for bil. Det skal etableres HC-parkeringsplasser iht. gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. HC-parkeringsplasser skal søkes etablert så nært inngangspartier som mulig. Det tillates etablert inntil 2 gjesteparkeringsplasser på terreng.
j) Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal så langt som mulig legges til rette for sykkelparkering i tilknytning til inngangsparti. Sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrensen
k) Det tillates etablert nødvendige støttemurer/sikringsgjerder utenfor byggegrensen.
l) Nedkjøringsramper til parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrensen. Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres mellom blokkbebyggelsen.
m) Parkeringsanlegg kan tillates etablert utenfor byggegrensen, så fremt konstruksjonen skjules og inngår som en del av terrenget rundt.

3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og vernet våningshus (felt BK23)

a) Området er avsatt til boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse. Revet våningshus skal gjenreises innenfor hensynssone H570_3.
b) Det tillates oppført inntil 4 boenheter.
c) Bebyggelsen utenfor hensynssone H570_3 skal oppføres med symmetrisk saltak og kles med trepanel. Taket skal tekkes med metallplater.
d) Takvinkel for volum A skal være 35 til 45 grader. Takvinkel for volum C skal være 25 til 35 grader.
e) Takutstikk skal være mindre enn 15 cm.
f) Byggeområde A skal ha mønehøyde på kote +18 og gesims på kote +15. Byggeområde B skal ha gesims på kote +16. Byggeområde C skal ha mønehøyde på kote +21m og gesims på kote +18.
g) Detaljer som gerikter, vindskier og dører skal være enkelt utformet. Det tillates ikke

vindussprosser.

h) Som hovedfarge tillates ikke hvit eller skarpe farger.

i) Det kan etableres inntil 3 parkeringsplasser med lademuligheter innenfor bygningsområde C. Parkering skal ha utkjøring mot Elveslettvegen. Det skal etableres 1 gjesteparkeringsplass for bil utendørs.

j) Minst to takoverdekkede parkeringsplasser for sykkel, lett tilgjengelig fra gateplan, nærmest mulig inngangen og ha tilgang til ladefasiliteter.

k) Følgende prinsipper i uteromsplan for felt BK23, datert 22.01.2024, gjøres bindende: markdekke skal bestå av gress e.l. Gårdstun skal være tilnærmet flatt.

3.1.6 Energianlegg (EA)

a) Eksisterende energianlegg (trafo) tillates videreført.

3.1.7 Vann- og avløpsanlegg (VA)

a) Området er avsatt til vann- og avløpsanlegg

b) Området skal sikres adkomstrett via V3.

3.1.8 Lek (LEK)

a) Området er avsatt til nærlekeplass.

b) Området skal være felles for BB9.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, AVT, AVG, VAN)

a) Det tillates skråningsutslag/fyllingsfot innenfor alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur så lenge det ikke oppstår konflikt med berørt formål.

3.2.2 Veg (V)

a) Området o_V1 er avsatt til offentlig veg.

b) Områdene f_V2-5 er avsatt til private veger.

c) Områdene skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.3 Kjøreveg (KV)

a) Områdene er avsatt til offentlig kjøreveg.

b) Områdene skal opparbeides som vist på plankartet og tilfredsstille gjeldende kommunale standarder.

3.2.4 Fortau (FO)

a) Områdene er avsatt til offentlig fortau.

b) Fortau skal opparbeides som vist i plankartet.

c) Fortau skal etableres med avfaset granittkantstein.

d) o_FO6 skal fungere som kantstopp og avstigningsplattform for buss.

3.2.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg (AVT)

a) Området er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg.

b) Annen veggrunn omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter og snølagring/ snødepot. Ved anleggelse eller annet arbeid, skal arealene tilsås og beplantes samtidig med, eller etterfølgende vår/sommer, etter eventuelle inngrep.

c) AVT8 kan benyttes til utvidelse av kjørebane og sykkelveg langs E8.

d) AVT14 kan nyttes som nedkjøring til boligbebyggelsen i BB9 og BB10.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

a) Områdene er avsatt til annen veggrunn- grøntareal

b) Annen veggrunn omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter og snølagring/ snødepot. Ved anleggelse eller annet arbeid, skal arealene tilsås og beplantes samtidig med, eller etterfølgende vår/sommer, etter eventuelle inngrep.

3.2.7 Vann- og avløpsnett (VAN)

a) Området er avsatt til offentlig vann- og avløpsnett inklusiv adkomst.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

a) Stier skal opparbeides med duk og grus i 1,2 m bredde. Det skal etableres drenering.

3.3.2 Friområde (FRI)

a) Det tillates opparbeidet gruslagt gangsti i inntil 1,2 m bredde, og gangbru over elve- og bekkeløp. Stier skal tilpasses terrenget.

b) Det tillates at deler av nærlekeplassen for BB10 etableres innenfor f_FRI6.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

4.1 Snødeponi (#1)

a) Området tillates nyttet som snødeponi. Avgrensningen er ikke bindene.

4.2 Parkering (#2)

a) Parkeringsanlegg tillates etablert under BB9 og BB10, samt under felles uteoppholdsareal mellom blokkene.

b) Det tillates at all parkering for BB9 løses innenfor BB10.

c) Anleggenes avgrensning vil kunne avvike fra angitt bestemmelsesgrense.

d) Parkeringsanlegg kan tillates etablert utenfor byggegrensen, så fremt konstruksjonen skjules og inngår som en del av terrenget rundt.

e) Nedkjøringsramper til parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrensen.

4.3 Avkjørsel (#3)

a) Det tillates etablert avkjørsler til tilgrensende boligområder fra området.

b) Mindre endringer av avgrensningen tillates ifm. detaljprosjektering av avkjørsler.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone (§ 11-8 a) (sone H140)

a) Innenfor frisiktsonen tillates det ikke sikthindre som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanen.

5.2 Faresoner - (§ 11-8 a) (sone H310)

a) Det tillates ikke bygging innenfor faresonene uten at det er gjennomført dokumentasjon i tiltak i henhold til rekkefølgebestemmelsene kap. VII.

b) Etablert trafo innenfor H310_1 tillates videreført.

5.3 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)

5.3.1 Særlige krav til infrastruktur H410_1

a) Innenfor hensynssonen tillates det etablert nødvendig teknisk infrastruktur for vann- og avløp og overvann. Området skal revegeteres etter endt etablering. Ved revegetering skal det nyttes stedegen vegetasjon.

b) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt som mulig.

5.3.2 Særlige krav til infrastruktur H410_2-3

a) Hensynssonene omfatter eksisterende teknisk infrastruktur for vann- og avløp og overvann.

5.4 Bevaring av kulturmiljø (sone H570)

a) Innenfor områdene tillates det ikke inngrep før det foreligger uttalelse fra kulturvernmyndighetene.
b) Vedlikehold og istandsetting av kulturminnene innenfor hensynssonene skal skje etter antikvariske prinsipper.
c) Innenfor område O1 og hensynssone H570_1 tillates oppført museumsbygg. Området kan ryddes for skog på en skånsom måte for å synliggjøre anleggets kontakt med sundet og Tromsøya.
d) Innenfor hensynssone H570_1 tillates opparbeidet teknisk infrastruktur for vann- og avløp. Området kan i nødvendig grad ryddes for skog.

5.5 Bestemmelser til hensynssone H570_3

a) Dokumentasjonskrav:
    i. Det kreves kompetanse tilsvarende tiltaksklasse 3 for prosjekterende, og tiltaksklasse 3 for utførende innen tømrerarbeid.
    ii. Behovet for å bruke nye materialer i gjenoppbyggingen av hovedkonstruksjonen skal dokumenteres.
    iii. Valg av isolasjonsteknikk og materialer skal begrunnes og dokumenteres med prinsipptegning.

b) Hovedkonstruksjonen, dvs. laftede tømmervegger, hovedinndelingen i tre rom og åstaket, skal gjenoppføres slik det er dokumentert. Opprinnelige materialer skal brukes så vidt mulig. Der det ikke er mulig, skal det erstattes med nytt tilsvarende tømmer.
c) Pipa, som har fundament i kjelleren, skal gjenoppføres.
d) Det tillates å forsterke, utbedre og avrette grunnmuren.
e) Taket skal tekkes med never og torv.
f) Takrenner skal være tilpasset den historiske bygningen.
g) Ytterveggene skal ha stående panel med over og underligger på gavlvegger og vestfasade. Samme panel tillates mot øst.
h) Vinduer skal være vinduer i empirestil (2 x 3 ruter) og /eller vinduer i rokokkostil (4 x 4 ruter). Vindusvalg tilpasses format på utsparing i tømmeret. Små vinduer i loftsetasjen skal deles i små ruter. Alle vinduer skal være koblet og ha enkelt glass med sprosser ytterst.
i) Ytterdører skal være fyllingsdører av tre uten glassfelt.
j) Huset fargesettes etter historiske forbilder fra empireperioden ca. 1800-1870.
k) Eksisterende tre skal bevares. Det må sikres spesielt i anleggsperiode. Dersom treet blir skadet eller må tas ned skal det erstattes.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

a) Revet våningshus på felt BK23 skal være gjenoppført før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BK23.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

a) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygging innenfor planområdet før det er etablert løsninger for vann- og avløp inkludert ny vannledning tilknyttet kommunal hovedvannledning, og tilstrekkelig slukkevann lokalt innenfor områder for

blokkbebyggelse.
b) Friområder med stier FRI skal opparbeides samtidig som første tilgrensende byggeområde, og gis en utforming i sammenheng med planlagt terreng rundt bygget, og som ivaretar planlagte gangforbindelser. Terrengbearbeiding for disse områdene setter premisser for terrengbearbeiding i neste tilgrensende byggeområde.
c) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BB9 og BB10 før tilhørende nærlekeplass er ferdigstilt (f_LEK og nærlekeplass plassert innenfor BB10 og delvis innenfor f_FRI6). Uteromsplan av 24.10.2024 skal være retningsgivende for utforming av nærlekeplassene.
d) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.

ELVESLETTVEGEN 147

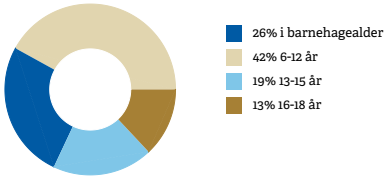
OFFENTLIG TRANSPORT

Forsvarsmuseet Linje 28, X29, 412, 413	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**20 min**

SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**5 min** 2.9 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**8 min** 5 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**11 min** 6.8 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**13 min** 7.4 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**11 min** 6.5 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**12 min**

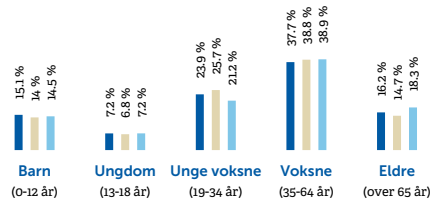
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sollielva	856	399
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**5 min** 2.7 km
Kanutten Barnehage (0-5 år) 28 barn	**7 min** 3.9 km
Fjellvegen barnehage (1-5 år) 68 barn	**7 min** 4.5 km

DAGLIGVARE

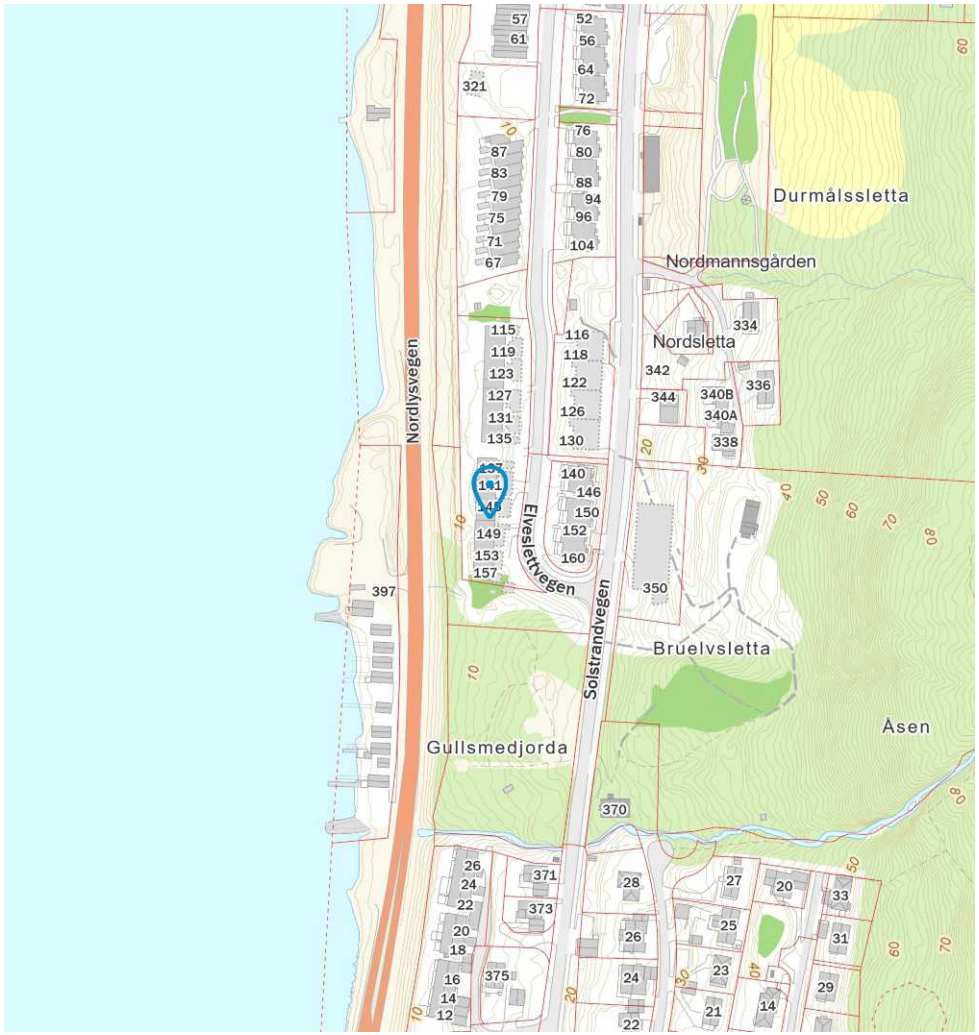
Coop Extra Tromsdalen	**6 min**
Rema 1000 Tromsdalen Post i butikk	**6 min** 3.6 km

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	**4 min** 2.6 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	**5 min** 2.8 km
Feel24 Tromsdalen	**6 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**10 min**

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

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260066 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Elveslettvegen 147, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 18, Bnr. 760, Snr. 21, 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: 18260066
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.05.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no