



Velkommen til
Stallovegen 142, 9016 Tromsø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Stallovegen 142
9016 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 806,-

BRA/BRA-i	68 / 63 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stallovegen 142, 9016 Tromsø

Registerbetegnelse

Gnr. 118, Bnr. 1523, Snr. 13, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 603 340,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 16 664,- pr. år 2025

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 2 806,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader:

Fellesutgifter 2 546,-

GlobalConnect internett kollektiv 1000/1000 Mbps 260,-

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.

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: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

Parkering

En fast plass i felles garasjeanlegg. Det er ikke montert el-bil lader på den aktuelle parkeringsplassen, men infrastruktur for etablering foreligger i garasjen. Det er vedtektsbestemt av hver enkelt kan anlegge ladepunkt for elbil lader som seksjonen disponerer.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sameiebrøk

63/2449

Sameiets eiendom

Gnr. 118, Bnr. 1523, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 1 689 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport: Tomten er opparbeidet med lekeplasser stort grøntanlegg med trær og noe beplantning. Asfalterte oppstillingsplasser for besøkende. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vannforsyning via private stikkledninger.

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 5501 GNR: 118 BNR: 1502 IDEELL: 63/2449. Gjelder lekeplass, samt ubebygd areal.

Byggeår

2006 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

2. etasje

BRA-i 63m²: Entré, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2

Kjeller/U. etasje

BRA-e 5m²: Sportsbod

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard

Boligen fremstår med normal godt vedlikeholdt ut i fra standard på bygget og alder/konstruksjon

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Bad: Rommet har innredning med nedfelt servant, Speilskap med lys over. Dusjhjørne - garnityr på vegg. Gulvstående toalett. Høyskap.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Malt betong i himling.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannfordelingsskap.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i fellesareal.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregat plassert i kjøkkenskap over komfyr.

Varmtvannstank: Ca 120 liter varmtvannsbereeder. Produsert i 2006.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer. 50A hovedsikring .I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold: brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet.

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

TG2 - Innvendig:

- overflater: Det er bom (hulrom) under fliser i entre ved inngangsdør.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Varmtvann stank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: På grunn usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll.
- Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.
- Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist fukt skjolder/svelling i skapinnredning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 4: Taklekkasje våren 2025 i tilknytning til bodene på vestsiden. Allsidig Snekkertjeneste AS fikk tettet taklekkasjen i 2025.

Pkt. 8: Det ble oppdaget fukt i boden våren 2025 pga taklekkasje som er tettet nå, sees sammen med punkt 4. Det ble også bestilt rengjøring av ventilasjonsanlegget for å bedre kapasiteten og igangsatt jevnlig spyling av dreneringene rundt bygget. Følges opp av sameiet dersom problemene vedvarer.

Pkt. 13: Det ble montert et nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit i 2025 av Blikkenslager Tom Dreyer AS.

Pkt. 17:

Faglært arbeid

- Installert Waterguard system på kjøkkenet til oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.
- Arbeid utført av VVS team i 2022. Byttet stikkontakt på hovedsoverom i 2025. Nor-el AS utført arbeidet.
- Skiftet taklys og lysrør i skapet på badet i 2025. Arbeid utført av Ishavsbyen elektro.
- Demontering og remontering av elektrisk anlegg etter brann. Deksel på stikk i stue, stikk ved tak over lysbryter i stue, deksel på lysbryter til kjøkken, blindlokk ved branddetektor, branddetektor ved kjøkken, benklys på kjøkken, taklys på kjøkken, spotskinne i stue, deksel datauttak, deksel koax. Utført i 2022 av Nor-el AS.

Ufaglært arbeid.

- Byttet Led lyslampe på vaskerom - vernetjeneste fra elektriker i 2024.

Pkt. 25: Det finnes en tilstandsrapport fra tidligere eiere av boligen.

Pkt. 32: Etter elkontroll i 2022 ble det anbefalt å montere overspenningsvern (ikke et krav) og det er ikke installert jordfeilbryter, anses som oppgraderingsmuligheter. Sameiet tilrettela infrastruktur for elbillading. Det ble montert nye overskap og nye fronter på underskapene på kjøkkenet, samt ny kjøkkenbenk og vask. Det ble også lagt nytt parkettgulv i kjøkken/stue i 2022.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon: Vegger av betong og trekonstruksjon.
Utvendig liggende og stående panelkledning av trevirke

Vinduer: 2 lags isolerglass i malte treramme.

Dører: Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt.

Balkonger/terrasser: Markterrasse utført i trekonstruksjoner, impregnert konstruksjonsmateriale. Tekket med impregnerte terrassebord

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

Eiendommen har beliggenhet på Workinnmarka. Området er mest kjent for sin solrike og sentrale beliggenhet på Tromsøya`s vestsida. Området fremstår som barnevennlig og har hovedvekt av barnefamilier. Sentral beliggenhet med nærhet til Workinnmarka barneskole, barnehage, treningssenter, Jekta Storsenter, rekreasjons- og lekeareal samt øvrige og store friluftsområder med tiliggende fotballøkker og lysløyper. Gode bussforbindelser. Gode lys- og solforhold.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. 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 27.03.2014. 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

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gang og bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør

InternettTv

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset. Sameiet har vedtektsfestet begrensning av korttidsutleie til 60 dager i året.

Radon

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

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17 og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan for Øvre Workinmarka med plan-ID 1250, datert 20.04.94. Deler av eiendommen er regulert til fellesareal og anlegg for lek.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul sone for flystøy, samt infrastruktursone.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 1 019 263,- for 2023

Sekundærverdi kr 4 077 050,-.

Meglere 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

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.eiendomsmeidler1.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 brukslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Galina Idigesheva

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 17844

Dato: 31.10.2006

SNR: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63 / 2449

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Styreleder: Hugo Wåhlberg
Telefon: Mob.: 99562152
E-post: workinnmarka.boligpark3@mittBonord.no
Forettningsfører: Bonord

Sameiet opplyser at årets resultat for 2024 er kr 52 249,-
Sameiet budsjetterer med et overskudd på 22 156,- i 2025.

I tillegg har boligselskapet kr 881 738 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Styrets planer i 2025:

- Skite noen vinduer, dører og altandører i enkelte leiligheter. Skifte levegger, male overflater utvendig, spyling av drenering, se over takrenner, montere beslag over betongrekkverk og se på utbedring av asfalt på parkeringsplass.

Styre vil i løpet av 2025 få utredet hvordan man kan løse utfordringen med varanda som ruster opp på plan 3 samt takrenne som fører vann rett ned på plattingen på plan 2. Utredningen skal også se på mulighet for heis frem til leilighetene 148 ABC som en del av løsningen. Utredningen vil bli lagt frem for årsmøtet i 2026.

Meglernes vederlag

Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Vegard Jeremiassen i Byggcon Troms AS den 21-10-2025.

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 kjøper 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 21.10.2025

Selgers egenerklæring, datert 24.10.2025

Energiattest 21.10.2025

Vedtekter, datert 25.05.2020.

Husordensregler, datert 28.03.2022

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert 21.10.2005

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 27.03.2014

Seksjonering, datert 24.10.2006

Matrikkelrapport, datert 17.10.2025

Grunnkart, datert 17.10.2025

Kommuneplan, datert 29.03.2017

Reguleringsplan, datert 20.04.1994

Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

Mads Jørgensen

Eiendomsmegler/Jurist

Telefon: 991 24 484

E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Åpen stue og kjøkken







utsikt

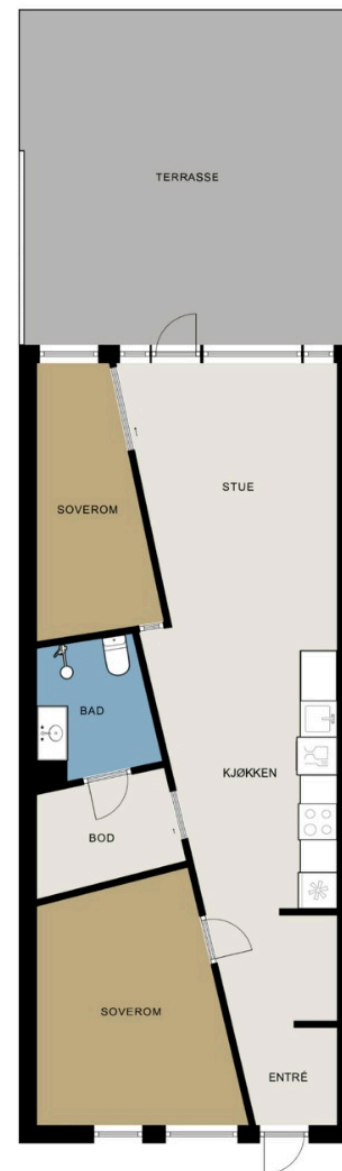


Stue med utgang til markterasse



Plantegning

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



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Stallovegen 142, 9016 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 118, bnr. 1523, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 14553-2391 Referansenummer: HZ1447

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS Sertifisert Takstingeniør: Vegard Jeremiassen



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

Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, reading 'Vegard Jeremiassen'.

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktøk.

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 bygge regler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig oppført ca 2006 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 19 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid og andre avvik som ble registrert på befaringdagen.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

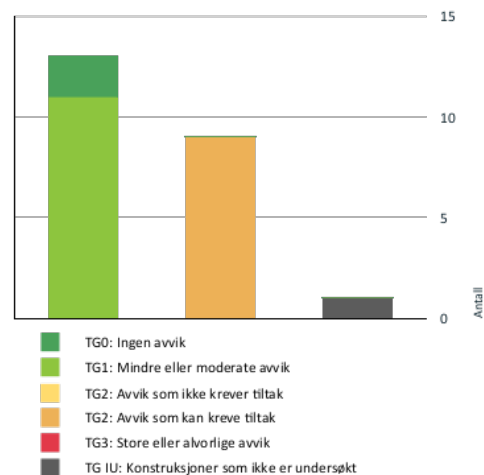
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Installering	Ventilasjonsggregat ble byttet av firma
2024	Installering	Nytt lysarmatur i tak i bod. Ifølge eier ble dette gjort via en vennetjeneste fra elektriker.
2018	Installering	Ny termostat på bad. Arbeidet er gjort på egeninnsats av forrige eier.
2021	Installering	Ny termostat i entre'. Arbeidet er gjort på egeninnsats av forrige eier.
2022	Installering	Waterguard system i kjøkken og varmtvansbereder, montert av firma.
2025	Installering	Nytt taklys på bad/vaskerom, montert av firma.
2022	Utbedring	Nytt gulv i stue/kjøkken, soverom og oppmalte vegger følge av sotskader av et branntillop. Samt at det ble montert nye overskap, fronter, kjøkkenbenk og vask på kjøkken, montert via forsikring.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av betong og trekonstruksjon.

Utvendig liggende og stående panelkledning av trevirke.

TG 1 Vinduer

2 lags isolerglass i malte trerammer.

TG 1 Dører

Ytterdører i trekonstruksjoner. Balkongdør med glassfelt

TG BU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse utført i trekonstruksjoner, impregneret konstruksjonsmateriale.

Tekket med impregnerte terrassebord.

Terrasser foran hver leilighet er delvis avskilt via halvvegger.

Vurdering av awik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Utdrag fra egenerklæring:

Det ble oppdaget fukt i boden i felles garasjeanlegg våren 2025. Pga en taklekkasje som er tettet nå, sees sammen med punkt 4. Det ble også bestilt rengjøring av ventilasjonsanlegget for å bedre kapasiteten og igangsatt jevnlig spyling av drenerørene rundt bygget. Følges opp av sameiet dersom problemene vedvarer.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Malt betong i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) under fliser i entre ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull/d lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Det bør foretas tiltak for å begrense skadeutviklingen eller så kan flisa byttes i sin helhet.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

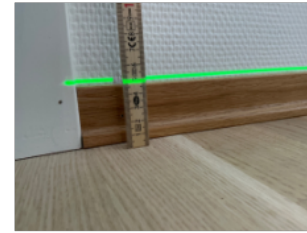
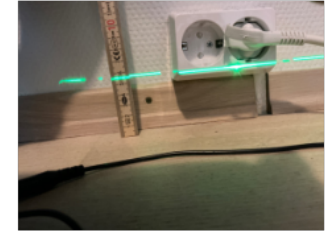
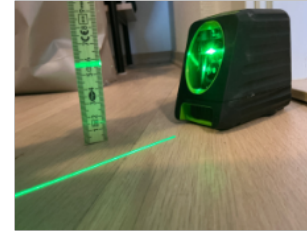
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll. Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

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

Høydeforskjell målt i soverom 1: 1 mm

Høydeforskjell i stue/kjøkken: 7 mm

Tilstandsrapport



TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TO 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørkarm til soverom 1 har riper i karm.

Dørblad til soverom 2 har skjevheter som følge av at det kniper i nedkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det har vært et branntiløp på kjøkken med påfølgende sotskader. Utbedringen av sotskader ble gjort via forsikringselskap der gulv ble

Tilstandsrapport

skiftet, vegger ble malt og flere utskiftninger av kjøkkendeler.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom er som fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt, slett himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis er lokalisert nederst mot gulv på venstre side av innredning med servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

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

Det er målt 19 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, Speilskap med lys over. Dusjhjørne - garnityr på vegg. Gulvstående toalett. Høyskap

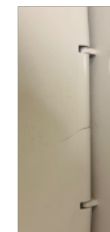
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Svelling i servantskap på høyre nedre kant
Sprekk i bakre del av toalettsete

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom 2. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%. (ingen utslag)

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på én plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn. Fliser på vegg over benk. Stålvask. Waterguard er installert under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i vannfordelingskap



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i fellesareal

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Aggregat plassert i kjøkkenskap over komfyr.
Nytt filter fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TO 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereider.

Tilstandsrapport

Plassert i garderobe ved entre.
Produsert i 2006.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Automatsikringer
50A hovedsikring
Sikringskap er plassert i bod
I hovedsak skjult anlegg

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

Spørsmål til eier

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

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

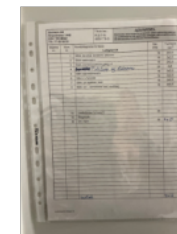
Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll.

Generell kommentar

Ifølge eier ble det på el-tilsynsrapport i 2022 anmerking at stekeovn og pladetopp skal etter dagens forskrifter ha hver sin kurs. Dette var ikke et krav da kursene ble etablert og derav ikke et avvik. Det ble samtidig anbefalt å montere overspenningsvern (ikke et krav) og det er ikke installert jordfeilbryter. Da dette anses som oppgraderingsmuligheter.

Tilstandsrapport



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med sentralt brannvarslingsanlegg med tavle via fellesområder.

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

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



TOMTEFORHOLD

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

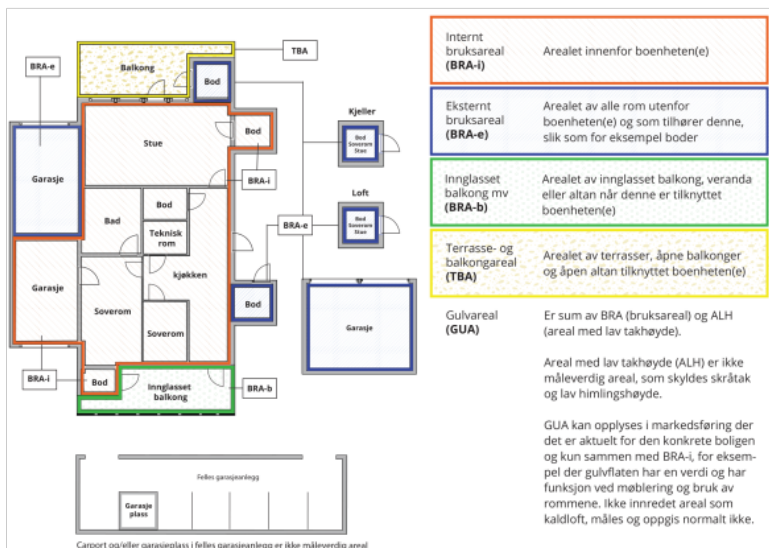
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 frilt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63			63	
Underetasje		5		5	
SUM	63	5			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei
Kommentar: Nytt ventilasjonsaggregat og lysarmatur i bod, entre' og soverom mot nord. Nytt gulv, malte vegger og arbeider på kjøkken som følge av sotskader av et branntiløp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Leilighet	60	3

Kommentar

Leilighet
I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det bod, via fellearealer, på 5 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Vegard Jeremiassen Galina Idigesheva	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	118	1523		13	1689 m ²	Matrikkelen - Tromsø kommune	Ikke relevant

Adresse

Stallovegen 142

Hjemmelshaver

Idigesheva Galina

Eierandel

63 / 2449

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Workinnmarka med nærhet til fine naturområder og gode bussforbindelser til de fleste tilbud og fasiliteter. Skole og barnehage i barnevennlig strøk. Felles rekreasjonsareal for beboerne i området .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via interne gangveier til leilighetene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med lekeplasser stort grøntanlegg med trær og noe beplantning. Asfalterte oppstillingplasser for besøkende.

Tinglyste/andre forhold

Egen parkering i felles garasjeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Fremvist	6	Nei
Energirapport	22.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.09.2005		Ingen	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.03.2014		Ingen	1	Nei
Eier	21.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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.

Skadegjørerere: 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 hamrelektrode 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 godkjenning 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.



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

Galina Idigesheva

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stallovegen 142

9016 Tromsø

5501-118/1523/0/13



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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Taklekkasje våren 2025 i tilknytning til bodene på vestsiden

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Allsidig Snekkertjeneste AS

Beskrivelse av arbeidet: Fått tettet en taklekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Det ble oppdaget fukt i boden våren 2025 pga taklekkasje som er tettet nå, sees sammen med punkt 4. Det ble også bestilt rengjøring av ventilasjonsanlegget for å bedre kapasiteten og igangsatt jevnlig spyling av drenerørne rundt bygget. Følges opp av sameiet dersom problemene vedvarer.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **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, badersvifte 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Blikkenslager Tom Dreyer AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert et nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: VVS Team

Beskrivelse av arbeidet: Installert Waterguard system på kjøkkenet til oppvaskmaskin og varmtvannsbereder

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nor-el AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt på hovedsoverom



3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ishavsbyen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet taklys og lysrør i skapet på badet

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nor-El AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering og remontering av elektrisk anlegg etter brann. Deksel på stikk i stue, stikk ved tak over lysbryter i stue, deksel på lysbryter til kjøkken, blindlokk ved brann-detektor, brann-detektor ved kjøkken, benklys på kjøkken, taklys på kjøkken, spotskinne i stue, deksel datauttak, deksel koax.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet Led lyslampe på vaskerom - vernetjeneste fra elektriker

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det finnes en tilstandsrapport fra tidligere eiere av boligen



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er planer om å øke husleien med ca 10-15% pga generelle vedlikeholdsutgifter. Dette tas opp på årsmøtet på nyåret.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Etter elkontroll i 2022 ble det anbefalt å montere overspenningsvern (ikke et krav) og det er ikke installert jordfeilbryter, anses som oppgraderingsmuligheter.

Sameiet tilrettela infrastruktur for elbillading.

Det ble montert nye overskap og nye fronter på underskapene på kjøkkenet, samt ny kjøkkenbenk og vask. Det ble også lagt nytt parkettgulv i kjøkken/stue i 2022.



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.

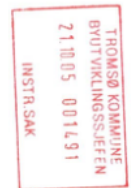
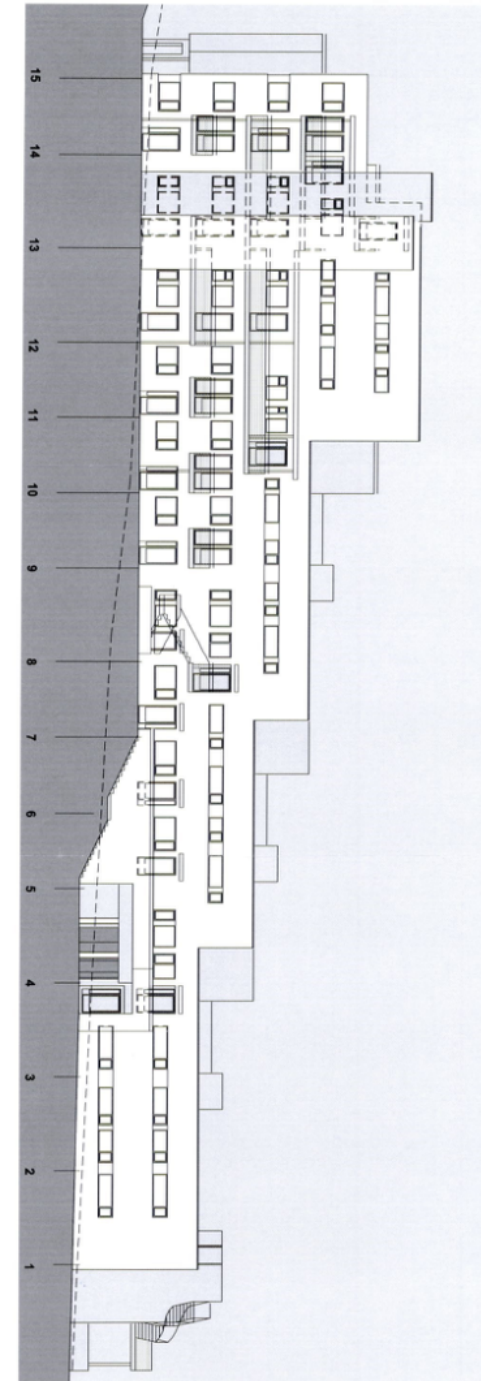
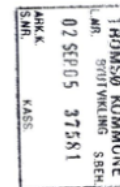
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

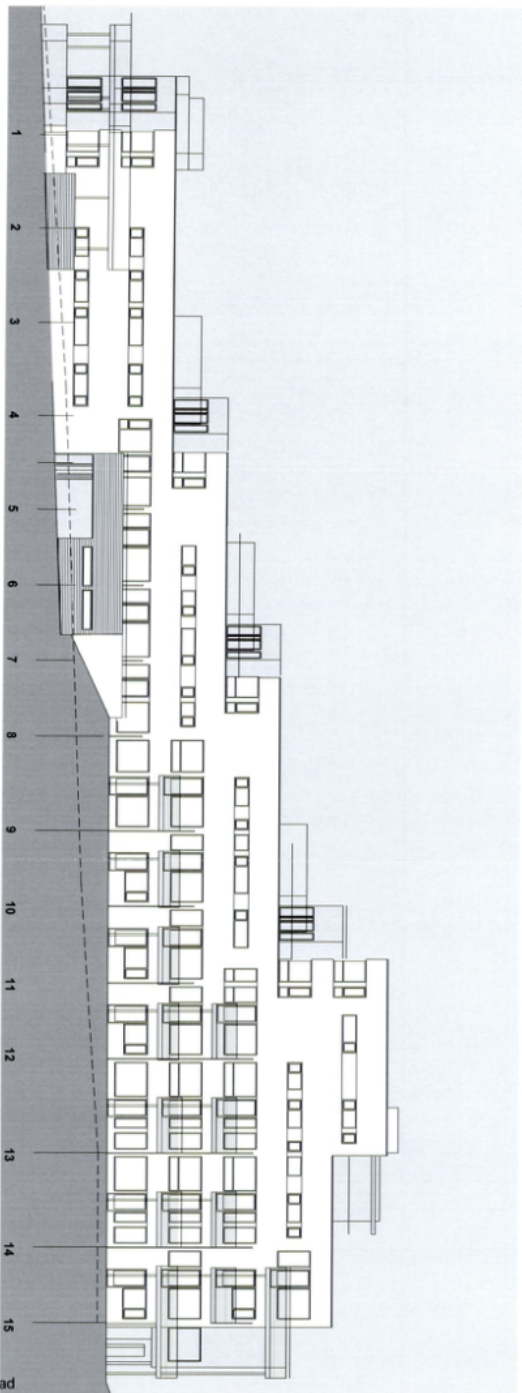
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Tegninger til rammesøknad

VINN Feltutbygging AS	Kontr.		
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler LK/AB	Målestokk 1:200	Dato 08.08.05	Tegn.nr. A.2151
Fasade nordøst			

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





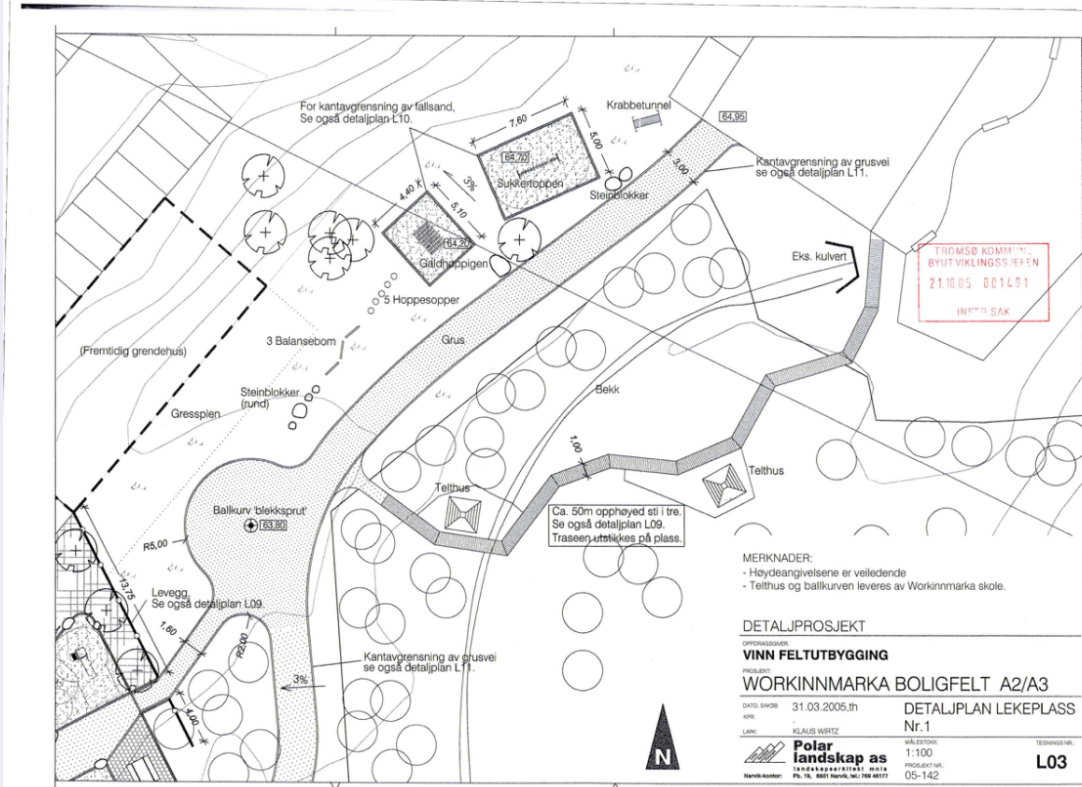
TROMSØ KOMMUNE
NR. 02 SEP 05 37581
SØK KASS

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSJEFFEN
21.10.05 001491
INSTR. SAK

Tegninger til rammesøknad

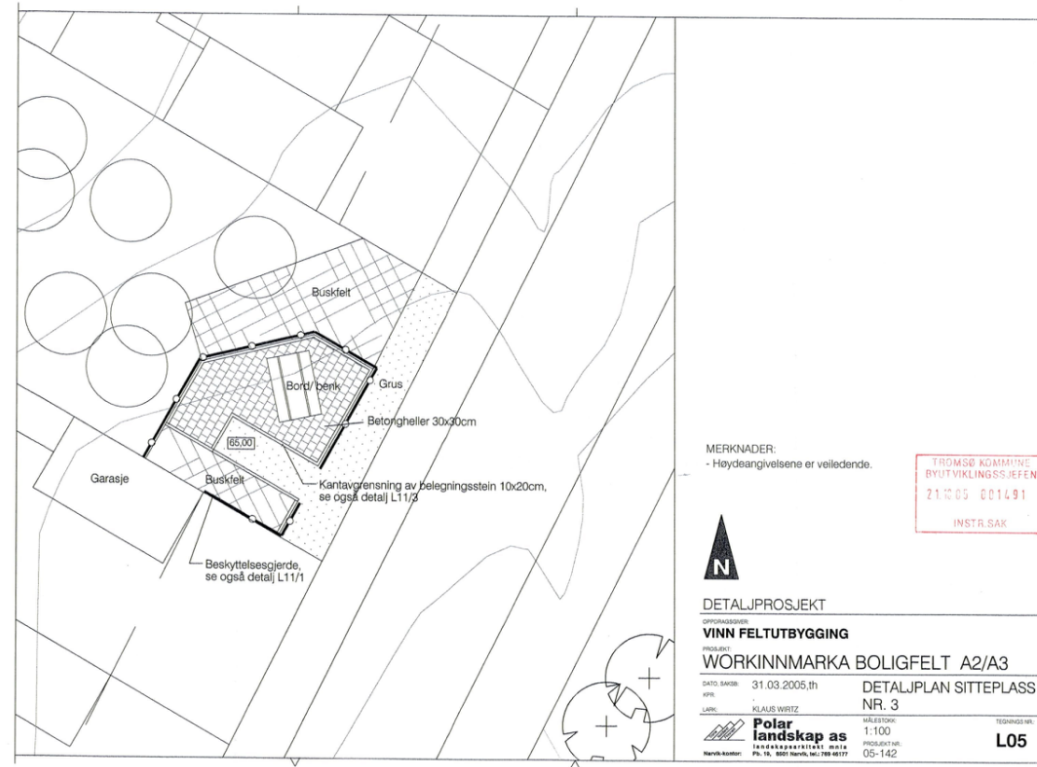
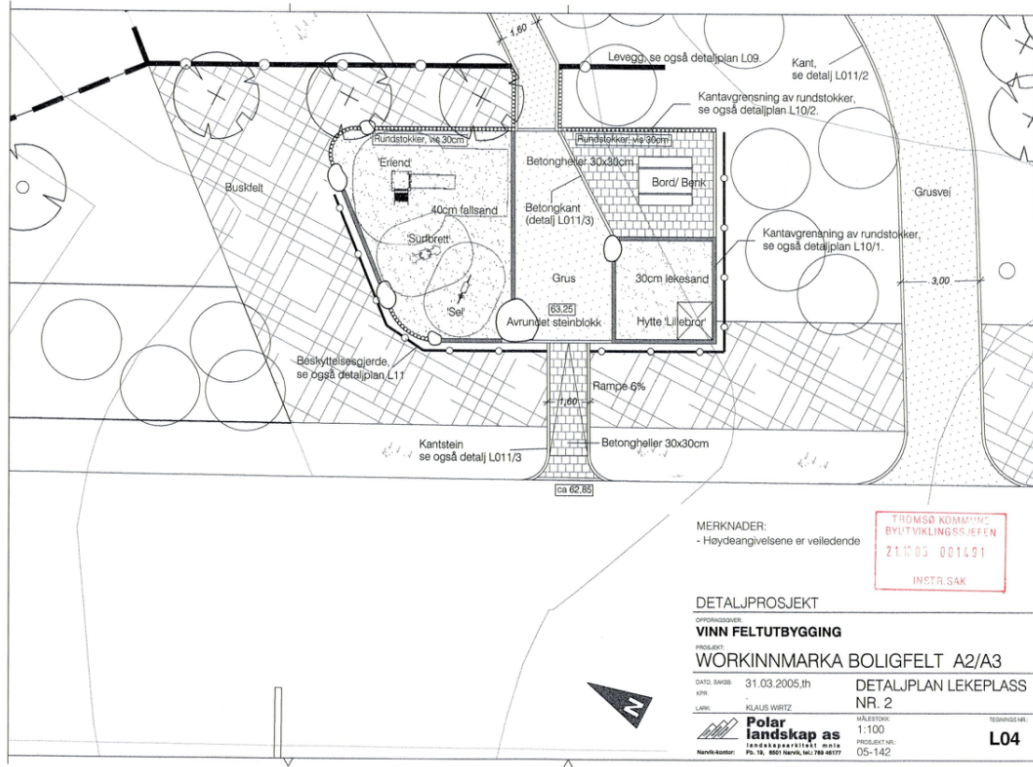
VINN Feltutbygging AS	Kontr.		
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
Fasade sørvest	LK/AB	1:200	08.08.05 A.2150

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

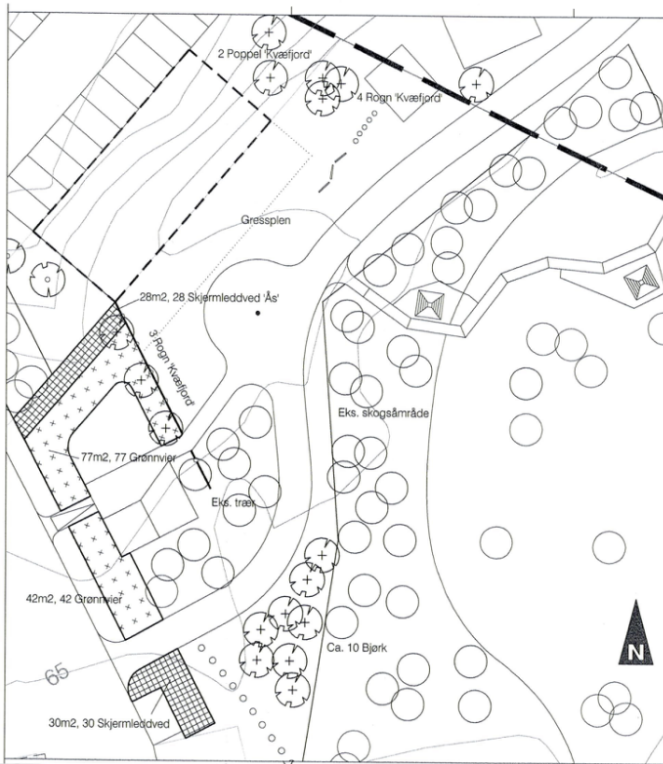


MERKNADER:
- Høydeangivelsene er veiledende
- Teltus og ballkurven leveres av Workinnmarka skole.

DETALJPROSJEKT
VINN FELTUTBYGGING
WORKINNMARKA BOLIGFELT A2/A3
DETALJPLAN LEKEPLASS
Nr. 1
Dato: 31.03.2005 th
Klaus Wirtz
Polar landskap as
1:100
05-142
L03



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKJEFEN
21.03.05 001491
INSTR.SAK



TEGNFORKLARING/ PLANTELISTE

TRÆR

Ekstisterende skog med bunnvegetasjon

Ekstisterende tre/ tregruppe (ca. plassering)

Nytt tre

TRØMØS KOMMUNE
BYUTVIKLINGSJEEN
21.10.05 0014.01

Antall	Navn	INSTR. SAK	Kvalitet
10	Betula pubescens (Vanlig bjerk)		2,0-2,5m, kp
2	Populus canescens 'Kvælfjord' (Pærpoppe Kvælfjord)		2,5-3,0m, so 12, kp
7	Sorbus auc. 'Kvælfjord' (Rogn Kvælfjord)		3,0-4,0m, so10-12, kp

BUSKER

Antall	Navn	Kvalitet/ planteavstand
58	Lonicera involucr. 'Ås' (Skjermleddved 'Ås')	3gr., co/ 1m avstand
119	Salix phylicifolia 'Andøy' (Grønnvier)	3gr., co/ 1m avstand

MERKNADER:

- Vekstjordlag for buskfelt: 40cm tykkelse.
- Vekstjordlag for gressbakke: mind. 10cm
- Vekstjordlag for gressplen: mind. 15cm
- Vekstjord for trær: mind. 1,5m3.

DETALJPROSJEKT

VINN FELTUTBYGGING

PROSJEKT: **WORKINNMARKA BOLIGFELT A2/A3**

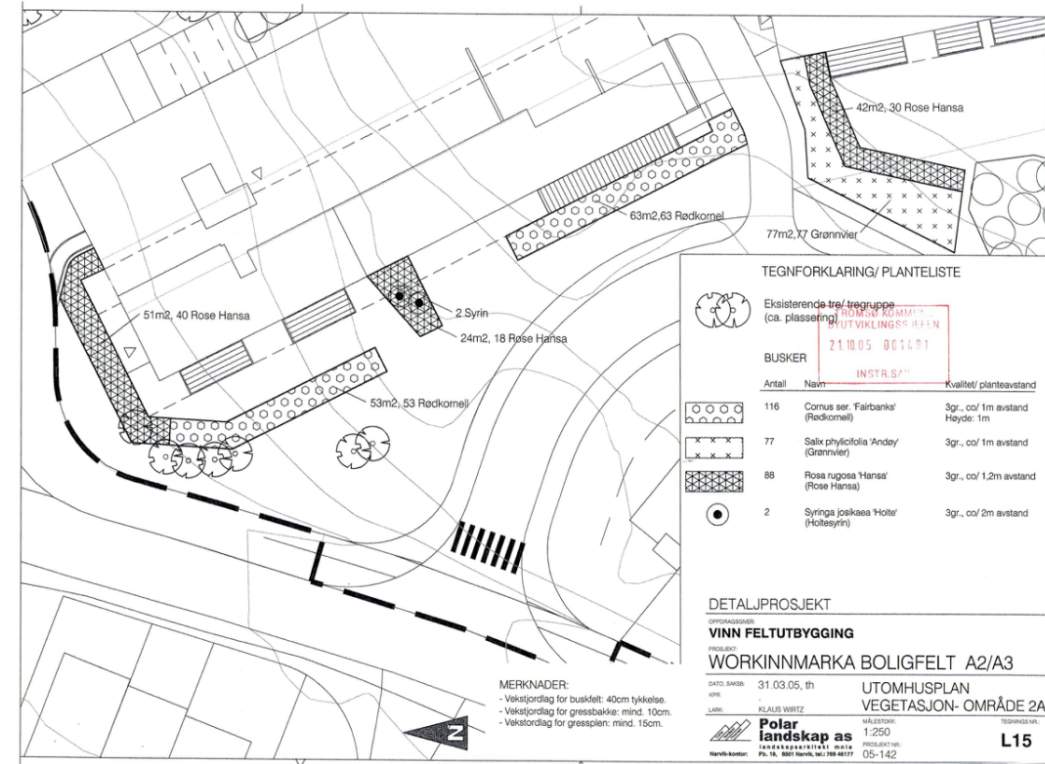
UTOMHUSPLAN
VEGETASJON- OMRÅDE 1

DATE/ SWISS: 31.03.2005, th
BYR: KLAUS WIRTZ
LANS: KLAUS WIRTZ

MÅLSTOKK: 1:250
PROSJEKT NR: 05-142

TEGNINGS NR: **L14**

Polar landskap as
KAROLINELANDSDETTEN, 0514
P.O. 18, 8001 Harvik, M. 788 48177



TEGNFORKLARING/ PLANTELISTE

Ekstisterende tre/ tregruppe (ca. plassering)

TRØMØS KOMMUNE
BYUTVIKLINGSJEEN
21.10.05 0014.01

BUSKER

Antall	Navn	INSTR. SAK	Kvalitet/ planteavstand
116	Cornus ser. 'Fairbanks' (Redkornel)		3gr., co/ 1m avstand Høyde: 1m
77	Salix phylicifolia 'Andøy' (Grønnvier)		3gr., co/ 1m avstand
88	Rosa rugosa 'Hansa' (Rose Hansa)		3gr., co/ 1,2m avstand
2	Syringa josikaea 'Holter' (Holtaygrin)		3gr., co/ 2m avstand

MERKNADER:

- Vekstjordlag for buskfelt: 40cm tykkelse.
- Vekstjordlag for gressbakke: mind. 10cm.
- Vekstjordlag for gressplen: mind. 15cm.

DETALJPROSJEKT

VINN FELTUTBYGGING

PROSJEKT: **WORKINNMARKA BOLIGFELT A2/A3**

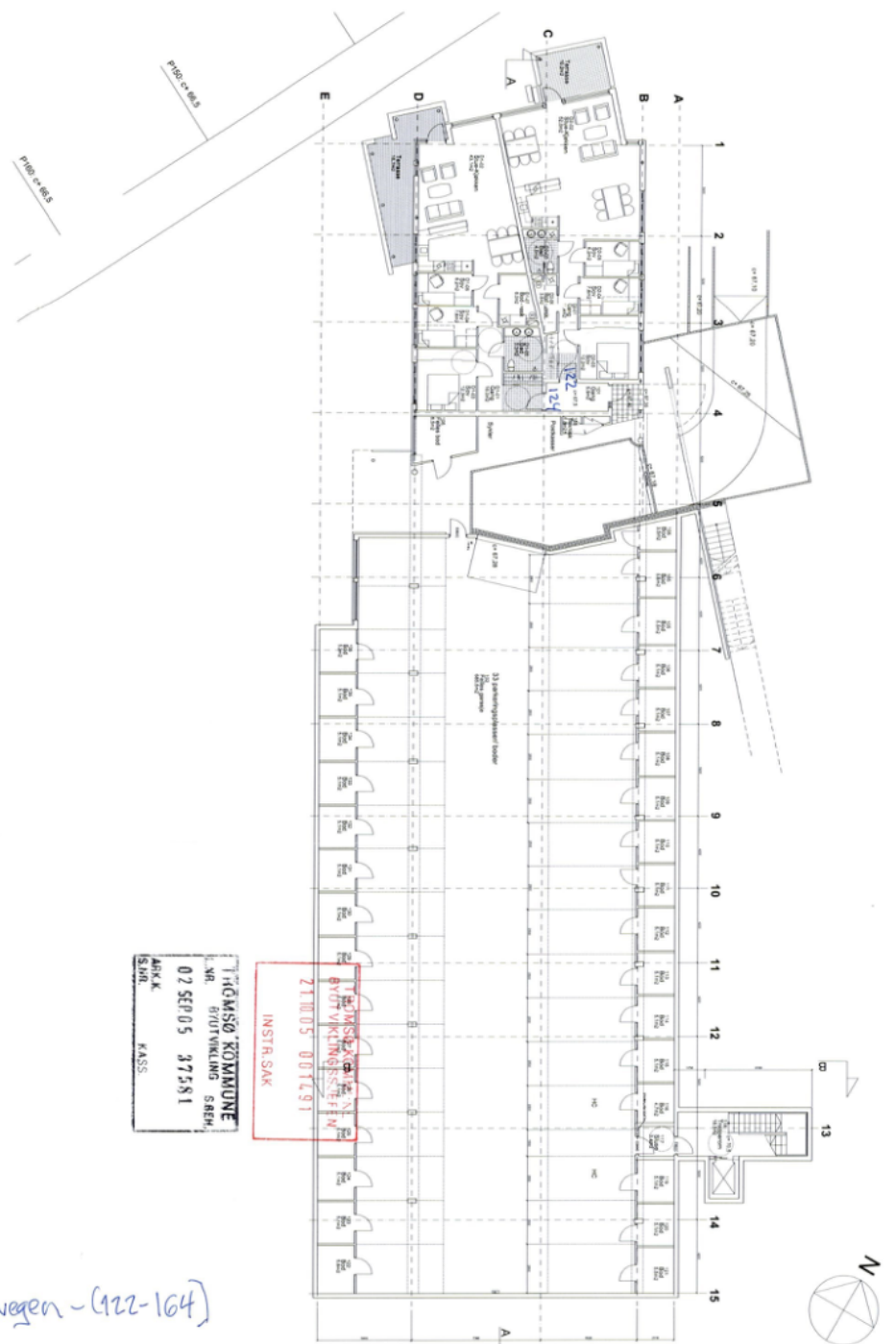
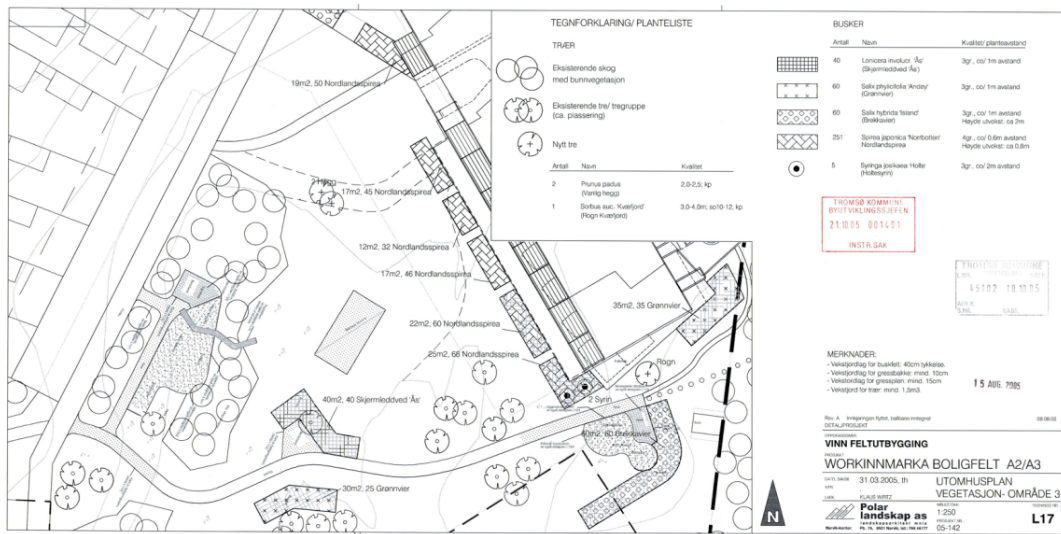
UTOMHUSPLAN
VEGETASJON- OMRÅDE 2A

DATE/ SWISS: 31.03.05, th
BYR: KLAUS WIRTZ
LANS: KLAUS WIRTZ

MÅLSTOKK: 1:250
PROSJEKT NR: 05-142

TEGNINGS NR: **L15**

Polar landskap as
KAROLINELANDSDETTEN, 0514
P.O. 18, 8001 Harvik, M. 788 48177



-stallovegen - (122-164)

Tegninger til rammesøknad.

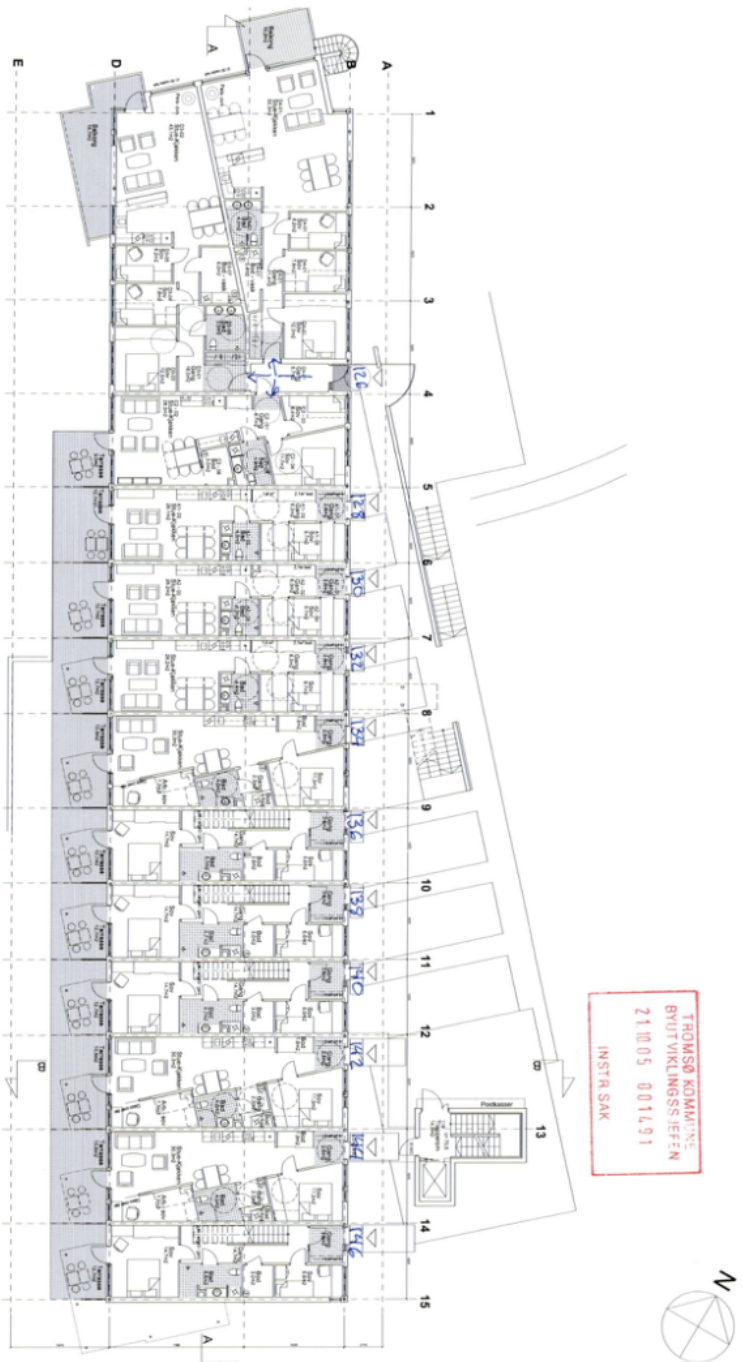
VINN Feltutbygging AS
 Workinmmarke Boligpark felt B9

Kontr. _____

Saksbehandler: LK/AB Målestokk: 1:200 Dato: 08.08.05 Tegnr.nr.: A.2101

Plan 1

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



TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLINGSSAKEN
02 SEP 05 37581
ARKK. SAKS. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSAKEN
21.05.05 001491
INSTA SAK

Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltutbygging AS		Kont.	
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2102
Plan 2			

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




TROMSØ KOMMUNE
NR. BYUTVIKLINGSSAKEN
02 SEP 05 37581
ARKK. SAKS. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSAKEN
21.05.05 001491
INSTA SAK

Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltutbygging AS		Kont.	
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2103
Plan 3			

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





TROMSØ KOMMUNE
 L.NR. BYUTVIKLINGS-SEH.
 02 SEP 05 37581
 ARK. KASS.
 S.NR.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGS-SEH.
 211005 001491
 INSTANS-SAK



Tegninger til rammesøknad.

VINN Felutbygging AS		Kontr.	
Workinmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2104
Plan 4			

Borealis Arkitekter as
 Storgata 124
 Boks 1131,N-9261 Tromsø
 Telefon 77 66 34 00
 Telefax 77 66 34 05
 E-post tromsøe@borealisark.no



TROMSØ KOMMUNE
 L.NR. BYUTVIKLINGS-SEH.
 02 SEP 05 37581
 ARK. KASS.
 S.NR.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGS-SEH.
 211005 001491
 INSTANS-SAK

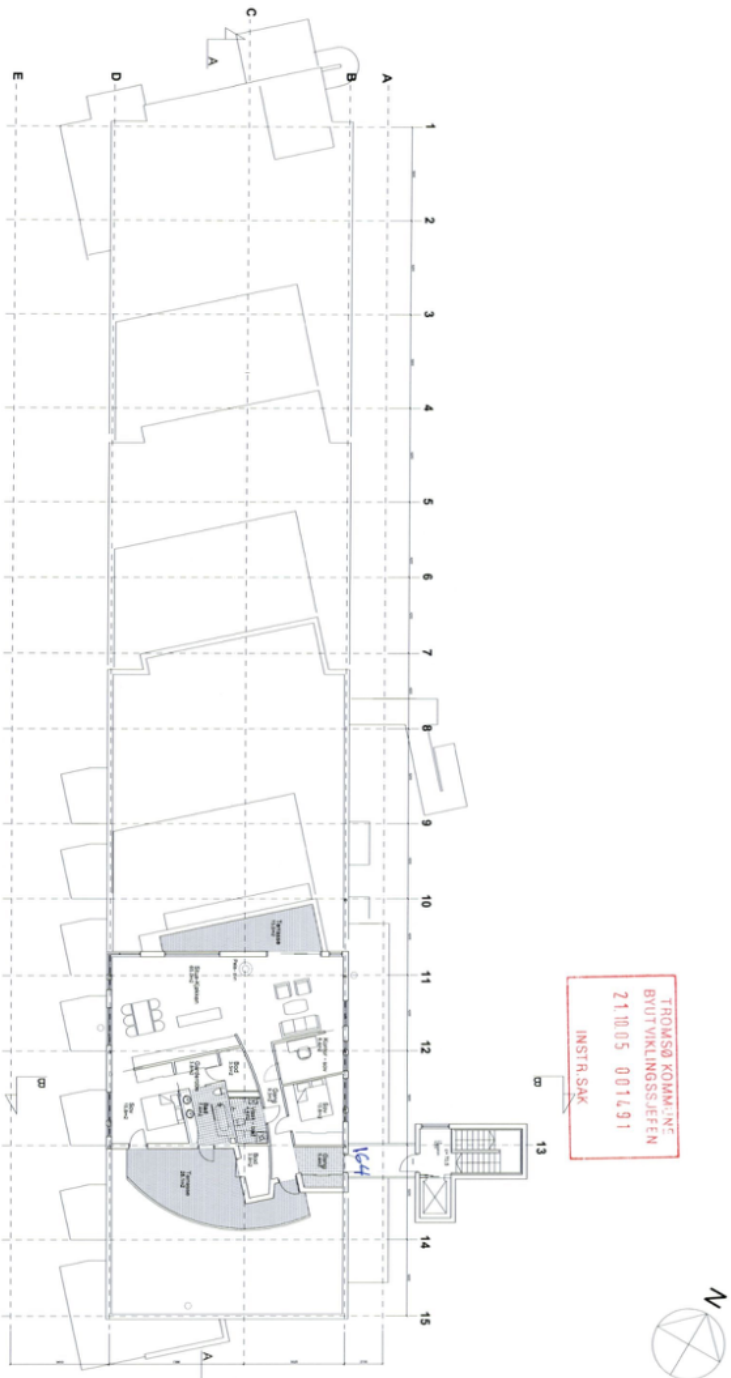


Tegninger til rammesøknad.

VINN Felutbygging AS		Kontr.	
Workinmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.06.05	A.2105
Plan 5			

Borealis Arkitekter as
 Storgata 124
 Boks 1131,N-9261 Tromsø
 Telefon 77 66 34 00
 Telefax 77 66 34 05
 E-post tromsøe@borealisark.no





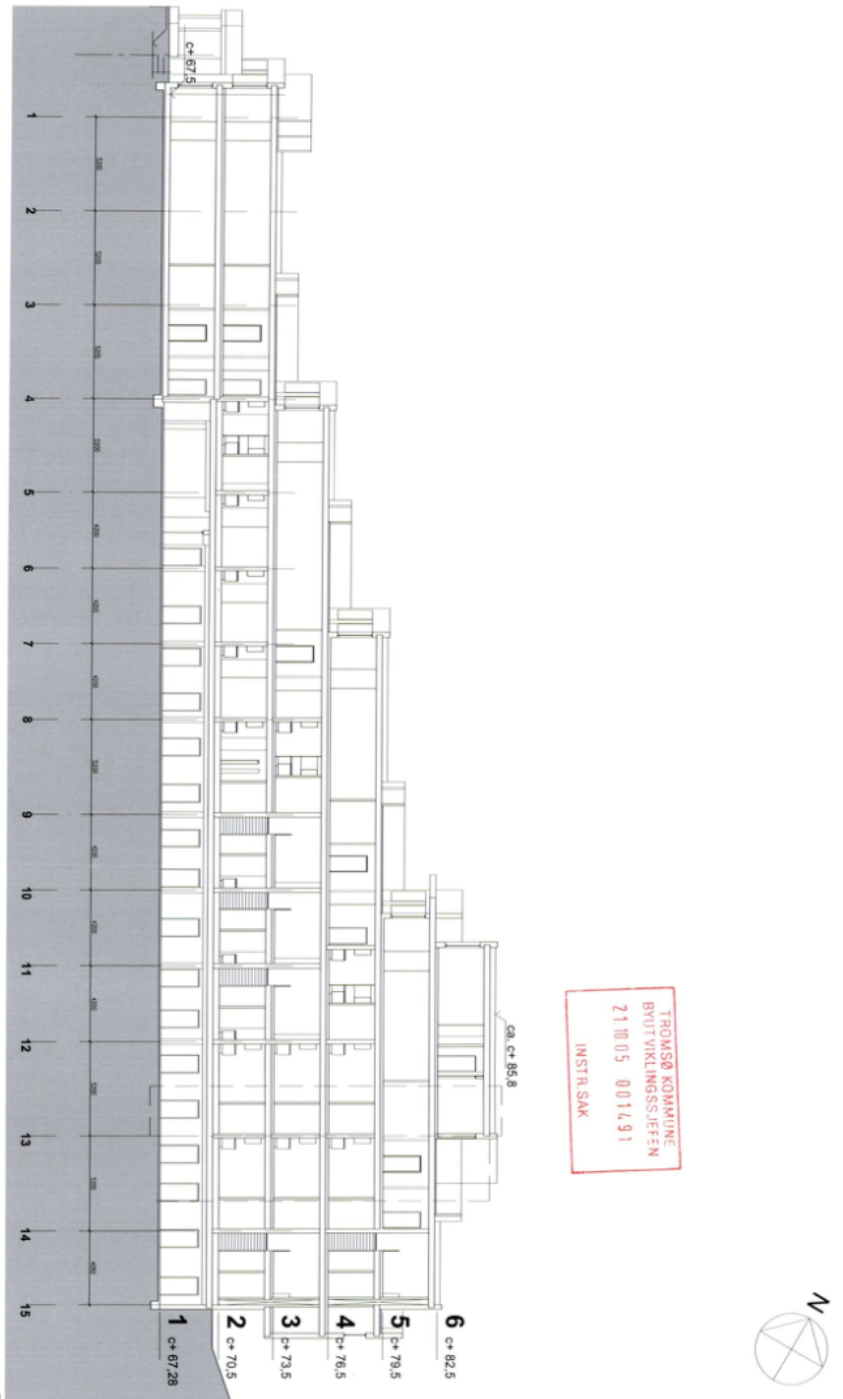
TROMSØ KOMMUNE
 L.M.R. BYUTVIKLINGSSEJFEN
 02 SEP 05 37581
 ARK. SAKS. S.NR.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSSEJFEN
 211005 001491
 INSTR.SAK

Tegninger til rammesøknad.

VINN Felutbygging AS	Kontr.		
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2106
Plan 6			

Borealis Arkitekter as
 Storgata 124
 Boks 1131,N-9261 Tromsø
 Telefon 77 66 34 00
 Telefax 77 66 34 05
 E-post tromsoe@borealisark.no

TROMSØ KOMMUNE
 L.M.R. BYUTVIKLINGSSEJFEN
 02 SEP 05 37581
 ARK. SAKS. S.NR.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSSEJFEN
 211005 001491
 INSTR.SAK

Tegninger til rammesøknad

VINN Felutbygging AS	Kontr.		
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2120
Snitt A			

Borealis Arkitekter as
 Storgata 124
 Boks 1131,N-9261 Tromsø
 Telefon 77 66 34 00
 Telefax 77 66 34 05
 E-post tromsoe@borealisark.no





1-6 LEKEPLASSER OG OPPHOLDSAREALER

1. Kvantekleppe
- ca. 5000 m² rødt deller av skogen
- tilknytning til eksisterende lekeplass
2. Sandleplass
- ca. 100m²
- sandbasseng, sandkasse og sitteplater
3. Oppholdsareal
- ca. 35m²
4. Sandleplass
- ca. 270m²
- sandbasseng, 2 sandkasser og 2 sitteplater
5. Sandleplass
- ca. 40 m²
- sandkasse med sitteplater
6. Sandleplass
- ca. 100m²
- sandbasseng, sandkasse og sitteareal

B1-10 Byggeskiltet (se også reguleringsplan)

MERKNADER:
 - Utformningen følger som bilag til reguleringsplanen L13 15-41.
 - Boligblokk i areal B1 er ikke ferdigprosjekt.
 - Utformning av utearealene rundt blokken avvikes i videre prosjekteringsarbeid.

NEDFOTOGRAFERT

PROSJEKT
VINN FELTUTBYGGING
WØRKINMARKA BOLIGFELT A2

28.02.2005, 01
 ILLUSTRASJONSPLAN
 UTMOMHUS

Polar landskap as
 02 142

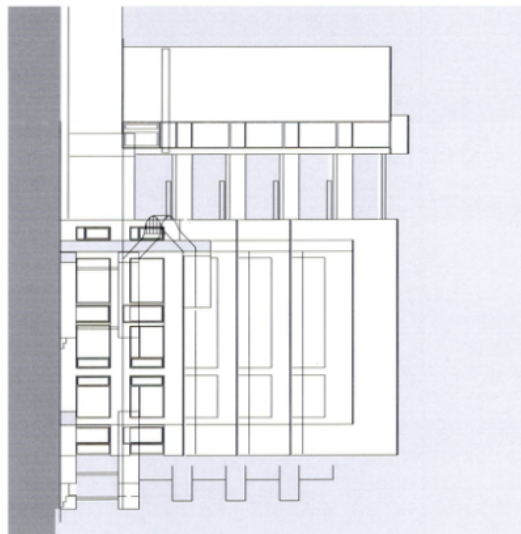
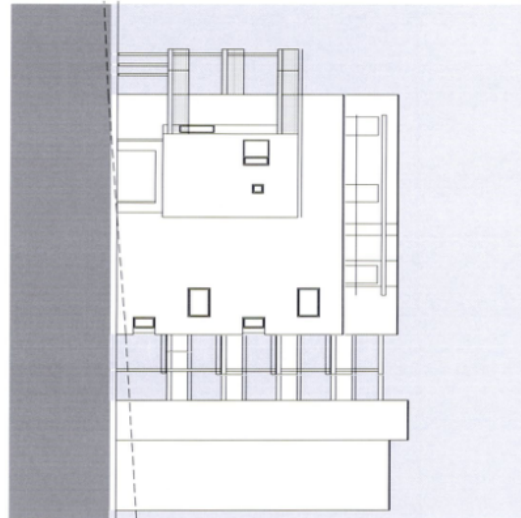
L 01

TEGNFORKLARING

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|
| | Grense boligblok | | Existerende stieg med busstoppeplass |
| | Fast dekke | | Existerende trær/vegetasjon (ca. plassering) |
| | Grass | | Nytt tre |
| | Sand | | Bussette |
| | Plattform tre | | Grenseareal |
| | Gangsti utenfor plangrensen | | Opptre/veivegg |

TRONHØ KOMMUNE
 L.N.R. 45102 18.10.05
 ARK. K. S.W. KASS.

TRONHØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSJEFFEN
 21.05 001491
 INSTR. SAK



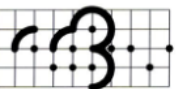
TRONHØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSJEFFEN
 02 SEP 05 37581
 ARK. K. S.W. KASS.

TRONHØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSJEFFEN
 21.05 001491
 INSTR. SAK

Tegninger til MVE

VINN Feltutbygging AS	Kontor:		
Wørkinmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2152
Fasade sørøst og nordvest			

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



Barlindhaug Utbygging
Postboks 6154

9291 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.: 15977/14-HALTHO Sak nr.: 05/6901	Saksbehandler: Halvard Thon Telefon: 77 79 01 93	Dato: 27.03.2014
--------------------	--	--	----------------------------

STALLOVEIEN 122-164, 118/1523 - FERDIGATTEST FOR BOLIGBLOKK

Tiltakshaver: Vinn Feltutbygging AS

Vedtaksnummer: 475/14. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

FERDIGATTEST

for boligblokk på eiendommen Stallovegen 122-164, 118/1523. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 1491/05 (rammetillatelse), 1497/05 (igangsetting grunn og terrengarbeider), 1681/05 og 1807/05 (igangsetting fundament, betong og bygningsmessige arbeider). Midlertidig brukstillatelse ble gitt 14.12.2006.

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

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

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

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

Laila Falck
byggesakssjef

Skansen Eiendomsmegling A/S
Postboks 121

9252 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.: 50191/06-ADR Stallovegen 122	Saksbehandler: Guri Woll Telefon: 77 79 01 18	Dato: 24.10.2006
--------------------	---	--	----------------------------

TILLATELSE TIL SEKSJONERING AV GNR. 118 BNR. 1523 I TROMSØ KOMMUNE

Deres sak er registrert som seksjoneringssak på Stallovegen 122 - 164.

Deres søknad av 10.10.2006 om seksjonering av gnr. 118, bnr. 1523 i tjucni seksjoner er godkjent i samsvar med søknaden, jfr lov om eierseksjoner §§ 6 - 9.

Det presiseres at ved etablering/tinglysing av eierseksjoner ikke automatisk gis brukstillatelse. Brukstillatelse er et sakfelt for plan og bygningsloven.

Seksjoneringen blir sendt til tinglysing i disse dager. Deretter vil De motta de ferdig tinglyste dokumentene.

Med vennlig hilsen

Geir-Ulf Johansen
leder for geodatakontoret

Guri Woll
Ingeniør

Skansen Eiendomsmegling AS
Postboks 121
9252 Tromsø

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

31 OKT. 2006

NORD-TROMS TINGRETT

DAGBOKNR. 17844

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festensr
1902	Tromsø	118	1523	
		118	1502	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Idell andel ³⁾
290428	ANNA WORKINN	1/3
1611136	SIGMUND WORKINN	1/3
0701140	LARS WORKINN	1/3

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	B	100	B	13	B	63	B	25	B	63	B	37			49	
2	B	101	B	14	B	63	B	26	B	63	B	38			50	
3	B	100	B	15	B	108	B	27	B	99	B	39			51	
4	B	101	B	16	B	100	B	28	B	101	B	40			52	
5	B	63	B	17	B	101	B	29	B	143	B	41			53	
6	B	51	B	18	B	63	B	30				42			54	
7	B	51	B	19	B	63	B	31				43			55	
8	B	51	B	20	B	63	B	32				44			56	
9	B	63	B	21	B	108	B	33				45			57	
10	B	101	B	22	B	100	B	34				46			58	
11	B	101	B	23	B	101	B	35				47			59	
12	B	101	B	24	B	63	B	36				48			60	
Sum tellere:				2449	= nevner:				2449							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samloseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø, 12.10.06	<i>Lars Workinn</i>	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | i Tromsø kommune

118 1523

Dato

25/10-06

Stempel og underskrift

Giv. Alf Johansen**Noter:**

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

TINGLYST

31 OKT. 2006

NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 17844*L. Nilsen***SEKSJONERINGSKART**TROMSØ KOMMUNE
Byutvikling

Målestokk : 1:500

Dato: 19/09/06

Adresse: Stallovegen 122 - 164

Gnr/Bnr : 118/1523

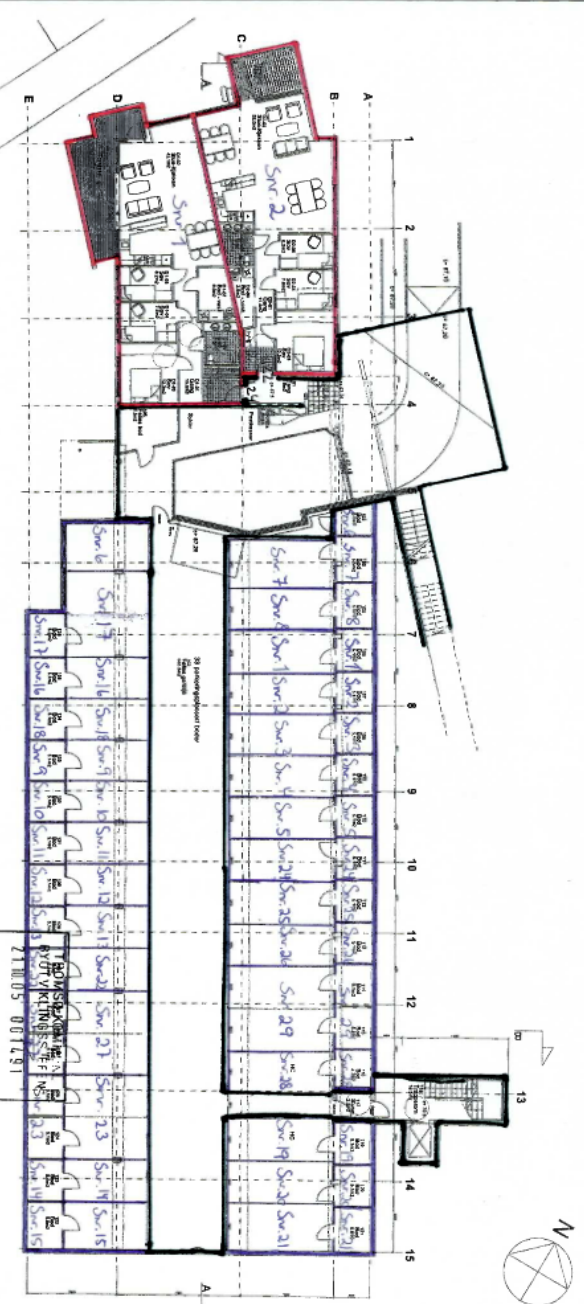
Tegnforklaring eiendomsgrenser:
Eiendomsgrense - sikker (tykk) :
Eiendomsgrense - usikker (tynn) :

Seksjoneres

Fellesareal



Boligparken
Tilleggsdeler
Felles



TROMSØ KOMMUNE
L.M. BRUTVÅRNING S.BEH.
02 SEP 05 37581
ARK. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
L.M. BRUTVÅRNING S.BEH.
21.05.05 0014.91
INSTR. SAK

-stalloveren - (122-164)

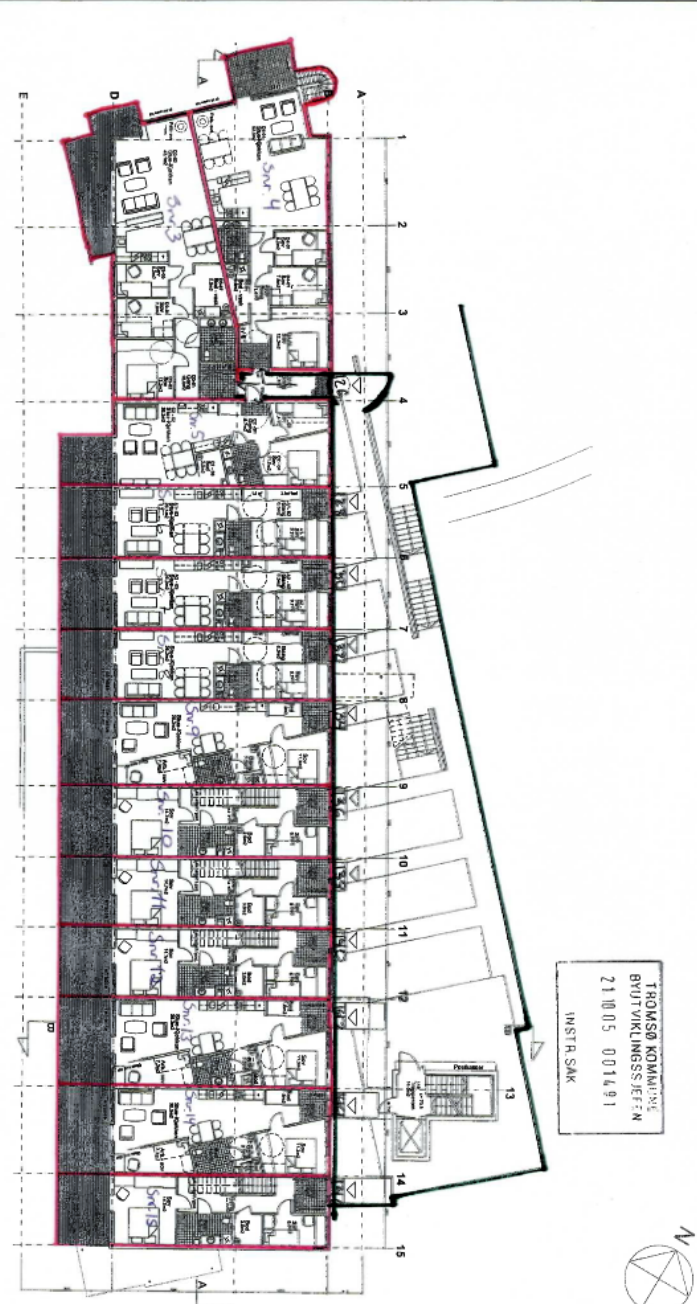
Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltbygging AS		Kont.	
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2101
Plan 1			

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



TROMSØ KOMMUNE
L.M. BRUTVÅRNING S.BEH.
02 SEP 05 37581
ARK. KASS.




TROMSØ KOMMUNE
L.M. BRUTVÅRNING S.BEH.
21.05.05 0014.91
INSTR. SAK

Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltbygging AS		Kont.	
Workinnmarka Boligpark felt B9			
Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.
LK/AB	1:200	08.08.05	A.2102
Plan 2			

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





TROMSØ KOMMUNE
L.M.R. BYUTVIKLING S.BEH.
02 SEP 05 37581
ARKT. S.M.T. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
211005 001491
INSTRI SAK

Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltutbygging AS
Workinnmarka Boligpark felt B9

Plan	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	Kont.
Plan 3	LK/AB	1:200	08.08.05	A.2103	

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



TROMSØ KOMMUNE
L.M.R. BYUTVIKLING S.BEH.
02 SEP 05 37581
ARKT. S.M.T. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
211005 001491
INSTRI SAK

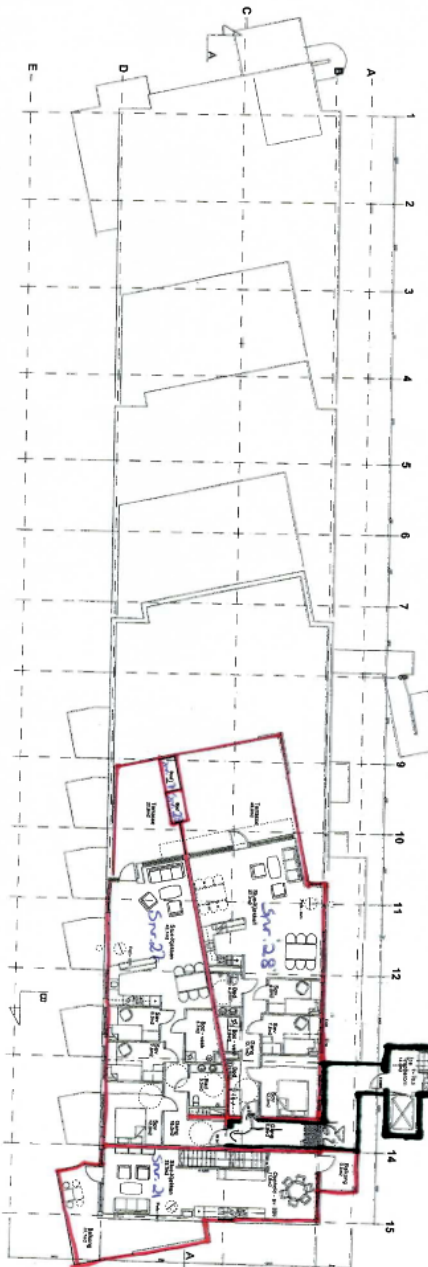
Tegninger til rammesøknad.

VINN Feltutbygging AS
Workinnmarka Boligpark felt B9

Plan	Saksbehandler	Målestokk	Dato	Tegn.nr.	Kont.
Plan 4	LK/AB	1:200	08.08.05	A.2104	

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





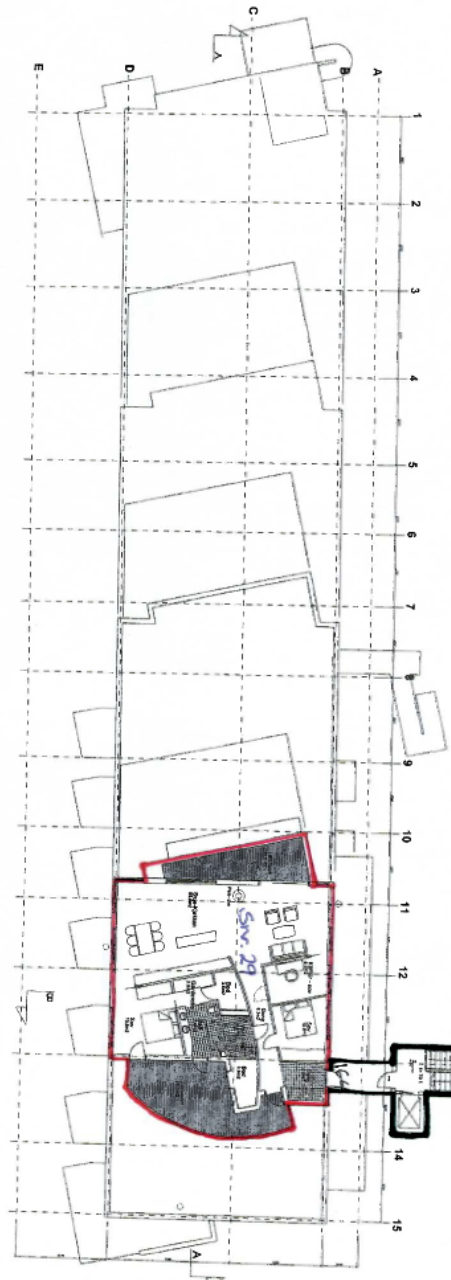
TROMSØ KOMMUNE
 L.M. BYUTVIKLING SØK. 02 SEP 05 37581
 ARK. SMR. KASS.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSSJEFFEN 21.10.05 001491
 INSTR. SAK 13

Tegninger til rammesøknad.
 VINN Feltbygging AS
 Workinnmarka Boligpark felt B9

Plan 5	Saksbehandler LK/AB	Målestokk 1:200	Dato 06.06.05	Tegn.nr. A.2105	Kont.
--------	------------------------	--------------------	------------------	--------------------	-------

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



TROMSØ KOMMUNE
 L.M. BYUTVIKLING SØK. 02 SEP 05 37581
 ARK. KASS. SMR.

TROMSØ KOMMUNE
 BYUTVIKLINGSSJEFFEN 21.10.05 001491
 INSTR. SAK 13

Tegninger til rammesøknad.
 VINN Feltbygging AS
 Workinnmarka Boligpark felt B9

Plan 6	Saksbehandler LK/AB	Målestokk 1:200	Dato 08.08.05	Tegn.nr. A.2106	Kont.
--------	------------------------	--------------------	------------------	--------------------	-------

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Tidspunkt: Torsdag 27.02.2025 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel Polar

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 Workinnmarka Boligpark 3, 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.

12.02.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Fullmakt - årsmøte torsdag 27.02.2025

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 Workinnmarka Boligpark 3 torsdag 27.02.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Tidspunkt: Torsdag 27.02.2025 kl. 18:00

Sted: Thon Hotel Polar

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 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlem

4.4 Valg av varamedlem

4.5 Valg av valgkomité

5 TEKNISK UTREDNING

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

stemmeberettigede til stede

fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Ian Jawahir er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Hugo Wåhlberg 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 sakliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.02.2025.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50 000 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 12.03.2024).

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.

Forslag til vedtak: Hugo Wåhlberg velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Dagens styremedlem Hugo Wåhlberg stiller som kandidat som styreleder.

Forslag til vedtak: Merete Tøllefsen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlem

Det skal velges ett varamedlem.

Forslag til vedtak: Elin Svendsen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomité

Det skal det velges ny valgkomité.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomité for 1 år.

5. Teknisk utredning

Styre vil i løpet av 2025 få utredet hvordan man kan løse utfordringen med varanda som ruster opp på plan 3 samt takrenne som fører vann rett ned på plattformen på plan 2. Utredningen skal også se på mulighet for heis frem til leilighetene 148 ABC som en del av løsningen. Utredningen vil bli lagt frem for årsmøtet i 2026.

Forslag til vedtak: Styret følger opp saken i 2025.

Årsmelding 2024 for Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Generelle opplysninger

Sameiet Workinnmarka Boligpark 3, org.nr.990862346, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 29 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdifsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP430284. 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 Workinnmarka Boligpark 3 benytter styret for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Workinnmarka Boligpark 3 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 52 249.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 324 311.

I tillegg har boligselskapet kr 881 738 inntående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Ian Jawahir
Styremedlem, Christine Mohn
Styremedlem, Hugo Wåhlberg
Varamedlem, Ole Marthin Rindal

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter hvor 19 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har nåværende styret et arbeidssett der den daglige driften av sameiet blir løpende behandlet digitalt. Dette gjelder mindre driftssaker og innkjøp.

Styret har i 2024 arbeidet med blant annet følgende:

- Inngått arbeidskontrakt mellom styret og Arne Sæther og Ida Elverland.
- Ny brøyteavtale med Curo Nord.
- Oppgradert alarmsystem for heisen.
- Utbedring av skader i nr 162 A og B etter taklekkasje.
- Skifting av utvendig kledning med råteskader.
- Skifting av utvendige vinduskarmen med råteskader.
- Maling i heishuset på plan 1 (dugnad).
- Maling av ståldører i heishuset plan 1 (dugnad).

- Montert varmeovn i heishuset plan 1.
- Spylt folietak (dugnad).
- Skiftet defekt vifte for garasjeventilasjon.
- Reperasjon ev glassrekkverk.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Bygningsdel 234 Vinduer Dører Porter

- Skifte altandører i nr 146, 154 B, 162 A (utført i februar)
- Skifte vindu i 162 A (utført i februar)
- Skifte ytterdør i 162 A pga taklekkasje (utført i februar)

Bygningsdel 232 Ikke-bærende yttervegger. Levegger med råte

- Råte påvist på flere av leveggene. Må skiftes.

Bygningsdel 235 Utvendig kledning og overflate. Betongflater utvendig

- Maling av betongvegger utvendig ved garasjeport

Bygningsdel 262 Taktekking

- Inspeksjon av folietak

Bygningsdel 217 Drenering

- Spyling av drenering

Bygningsdel 265 Gesimser, takrenner og nedløp

- Små balkonger over dørene på plan 3. En del rust og manglende vedlikehold. Tiltak bør vurderes av fagfolk.

Bygningsdel 228 Utstyr og komplettering. Søylar for bæring av svalganger og balkonger.

- Skade på brannmaling. Må utbedres av kompetent malerfirma.

Bygningsdel 269 Andre deler av yttertak. Doble takhatter for lufting og kloakk.

- Rust registrert på flere. Inspiseres av fagfolk og utbedres.

Administrative tiltak styret må jobbe med i 2025

- Oppdatering HMS plan
- Brannkonsept for HMS plan
- System for el-anleggene i HMS plan.
- System for lagring av dokumentasjon fra håndverkere.

Mulige tiltak i 2026.

Bygningsdel 235 Utvendig kledning og overflate. Beslag over betongrekkverk

- Montere beslag over betongrekkverk

Bygningsdel 231 Bærende Yttervegger. Heishus.

- Det kommer fukt utenfra pga lekkasje i sammenføring mellom bygningsmoduler ca 30 cm under bakkenivå. Lekkasjen må tettes utenfra. Det må graves opp rundt heishuset slik at tetting kan utføres.

Bygningsdel 234 Vinduer, dører, porter

- Ståldører i heishus plan 1 og sluse til garasjen. Dette er dører som er tunge å åpne når ting skal transporteres. Det er mulig å få automatisk åpning.

Bygningsdel 762 Plasser. Asfalt vegger og plasser ute

- Utbedring asfalt på parkeringsplassen

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2025

Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
------	---------------	---------------	---------------	---------------

Inntekter

Innkrevde felleskostnader	1	1 083 312	1 083 284	1 082 430	1 278 086
Andre driftsinntekter	2	6 781	13 500	7 270	6 500
Sum inntekter		1 090 093	1 096 784	1 089 700	1 284 586

Kostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	84 734	98 536	83 663	92 865
Styre honorar	4	100 000	100 000	70 000	100 000
Revisjonshonorar	5	8 483	8 500	6 786	9 076
Forretningsførerhonorar		65 936	66 000	62 796	69 233
Konsulent honorar	6	1 881	0	28 625	100 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	333 469	405 000	502 586	437 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	86 512	20 000	61 609	30 000
Annet vedlikehold	9	52 139	39 500	63 266	63 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	93 048	106 000	77 087	78 500
Kostnader TV/Internett		93 600	93 612	176 255	93 600
Forsikringskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring		87 551	83 000	78 174	105 062
Eiendomsavgift og renovasjon	12	2 080	2 500	2 028	2 500
Energi og brensel	13	48 311	60 000	57 425	60 000
Andre driftskostnader	14	12 257	18 500	13 649	24 000
Avskrivninger	17	9 916	9 916	11 574	7 594
Sum kostnader		1 079 917	1 111 064	1 305 523	1 272 430

Driftsresultat		10 176	-14 280	-215 823	12 156
----------------	--	--------	---------	----------	--------

Finansinntekter / finans kostnader

Finansinntekter	15	42 072	15 000	33 382	10 000
Finanskostnader	16	0	0	4 576	0
Resultat finansposter		42 072	15 000	28 806	10 000

Ordinært resultat før skatt		52 249	720	-187 017	22 156
-----------------------------	--	--------	-----	----------	--------

Årets resultat		52 249	720	-187 017	22 156
-----------------------	--	---------------	------------	-----------------	---------------

Disponering:

Overført til/fra egenkapital		52 249	0	-187 017	0
Sum disponering		52 249	0	-187 017	0

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 verdningang 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	989 700	989 672	924 960	1 187 606
TV - Intemett	93 612	93 612	157 470	90 480
Sum	1 083 312	1 083 284	1 082 430	1 278 086

Boligselskapet består av 29 boligseksjoner .

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	6 781	6 000	7 270	6 500
Andre inntekter	0	7 500	0	0
Sum	6 781	13 500	7 270	6 500

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	62 300	75 000	63 350	70 000
Påløpte feriepenger	8 909	9 000	9 059	8 400
Arbeidsgiveravgift	12 822	13 825	10 538	13 430
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	704	711	716	735
Yrkesskadeforsikring	0	0	0	300
Sum	84 734	98 536	83 663	92 865

Sameiet har ingen ansatte, men det har vært utbetalt timelønn for forefallende arbeid og vasking.
Sameiet 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 bedriftsforvaltning	100 000	100 000	70 000	100 000
Sum	100 000	100 000	70 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 483	8 500	6 786	9 076
Sum	8 483	8 500	6 786	9 076

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

--	--	--	--

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	1 881	0	0	0
Teknisk rådgivning	0	0	28 625	100 000
Sum	1 881	0	28 625	100 000

Bistand fra styret fra Bonord - utover foretningsføreravtalen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	291 339	375 000	455 550	400 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	24 638	0	0	12 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	17 492	0	47 037	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	30 000	0	25 000
Sum	333 469	405 000	502 586	437 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	16 250	0	1 153	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	70 262	0	37 282	20 000
Reparasjon og vedlikehold heis	0	20 000	23 174	10 000
Sum	86 512	20 000	61 609	30 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	0	3 500	2 541	0
Sommer- og vintervedlikehold	44 028	28 000	26 688	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 685	8 000	7 590	8 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	0	25 708	0
Annet vedlikehold	4 426	0	740	5 000
Sum	52 139	39 500	63 266	63 000

--	--	--	--

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	29 443	48 000	34 972	30 500
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	21 000	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	30 950	25 000	23 036	27 000
Diverse serviceavtaler	32 655	12 000	19 078	21 000
Sum	93 048	106 000	77 087	78 500

Note 11 - Forsikringskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringskade	0	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Eiendoms- og festeavgift	2 080	2 500	2 028	2 500
Sum	2 080	2 500	2 028	2 500

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	48 311	60 000	57 425	60 000
Sum	48 311	60 000	57 425	60 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	558	5 000	6 943	5 000
Driftsmateriale	1 368	0	3 097	1 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	0	1 000	579	1 000
Drivstoff	1 200	2 000	1 182	1 500
Gaver	955	0	454	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 613	0	0	5 000
Bank og kortgebyrer	1 488	1 500	1 395	1 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	200	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	0	1 000	-1	1 000
Sum	12 257	18 500	13 649	24 000

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	42 072	15 000	33 382	10 000
Sum	42 072	15 000	33 382	10 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	0	0	4 576	0
Sum	0	0	4 576	0

Note 17 - Driftsmidler

	Snøfreser	Plenetraktor	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 949	19 900	37 970
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 949	19 900	37 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 949	19 900	24 048
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	13 922
Årets avskrivninger :	0	2 322	7 594
Anskaffelsesår :	2014	2019	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	851 658	629 272
Innskudd	30 080	222 386
Sum	881 738	851 658

Øremerkede midler er avsatt fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Workinnmarka Boligpark 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Styreleder	Ian Jawahir (sign.)	03.02.2025
Styremedlem	Christine Mohn (sign.)	31.01.2025
Styremedlem	Hugo Wåhlberg (sign.)	01.02.2025



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Workinnmarka Boligpark 3 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende 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 rettviseende 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 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 avvike 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 5. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"SM - 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.xxxxxx

2025-02-05 13:47:10 UTC



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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Workinnmarka Boligpark 3 torsdag 27.02.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Polar.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

14 stemmeberettigede til stede.

Stallovegen 126A, 126B, 126C, 130, 134, 142, 148A, 148B, 148C, 154A, 156, 158, 160, 162B

Av disse er:

0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Ian Jawahir er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Hugo Wåhlberg er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Sidsel Fjelltun 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 18.02.2025.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50 000 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Vedtak:

Styreonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 12.03.2024).

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.

Vedtak:

Hugo Wåhlberg velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Dagens styremedlem Hugo Wåhlberg stiller som kandidat som styreleder.

Vedtak:

Merete Tøllefsen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlem

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:

Elin Svendsen velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomitè

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:

Morten Elde og Sidsel Fjelltun velges som valgkomitè for 1 år.

5. Teknisk utredning

Styre vil i løpet av 2025 få utredet hvordan man kan løse utfordringen med varanda som ruster opp på plan 3 samt takrenne som fører vann rett ned på plattingen på plan 2. Utredningen skal også se på mulighet for heis frem til leilighetene 148 ABC som en del av løsningen. Utredningen vil bli lagt frem for årsmøtet i 2026.

Vedtak:

Styret følger opp saken i 2025.

Protokoll for Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ian Jawahir (sign.)	03.03.2025
Sekretær	Hugo Wåhlberg (sign.)	03.03.2025
Protokollvitne	Sidsel Fjelltun (sign.)	03.03.2025

VEDTEKTER

for

Workinnmarka boligpark 3
(org. nr. 990 862 346)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.05.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Workinnmarka boligpark 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.11.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 118, bnr. 1523 i Tromsø kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie jf. eierseksjonsloven, kan maksimalt utgjøre 60 døgn pr år.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr for forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Innkassing eller andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke

skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet velger hvert år en valgkomité. Denne består av tre medlemmer, hvorav styret oppnevner ett medlem av og blant styremedlemmene eller varamedlemmer. Valgkomiteen velger selv sin formann.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta 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.

(2) 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.

8-5 Forretningsfører

Det hører inn under styrets arbeidsoppgaver å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

8-5 Inhabilitet

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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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 forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, og skal sendes ut til seksjonseierne senest en måned etter årsmøtet.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 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 etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Workinnmarka Boligpark 3

Tromsø, 25.05.2020

Husordensregler, Sameiet Workinnmarka boligpark 3

Husordensregler skal vedtas på første ordinære årsmøte og kan kun endres ved årsmøtevedtak. Den enkelte sameier plikter til enhver tid å rette seg etter de husregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlige brudd på disse reglene anses som brudd på lov om eierseksjon av 23.05.97.

1. Parkering ved byggenes inngangspartier og garasjeinnganger kan kun skje ved av og pålessing.
2. Biler som er parkert slik at de er til hinder for snøbrøyting vinterstid, blir fjernet for bileiers regning. Beboere på plan 2 må sørge for måking av platting på plan 2 ved inngang og soveromsvindu
3. Beboerne henstilles om ikke å beslaglegge gjesteparkeringsplassene.
4. Utvendig vask av biler og sykler i garasjeanlegget er ikke tillatt.
5. Svalganger bør være fri for hindringer i tilfelle evakuering ved brann etc.
6. Dersom brannalarmen utløses skal alle beboerne samles utenfor heissjakten i plan 2. Brannalarmen skal ikke avstilles før årsaken til utløsning er klarlagt og det er endelig avklart at det ikke foreligger brann eller branntiløp. Husk at hver falsk utrykning av brannvesenet koster kr 4.500,-
7. Bruk av grill på balkong er opp til den enkelte beboer, men kun gass og elektrisk grill tillates. Husk brannfare ved bruk av åpen varm. Vis også hensyn til naboer mht røyk og os fra grill.
8. Risting av matter/tepper og lignende fra balkong og svalgang skal ikke forekomme. Synlig klessnor på veranda/terrasse er ikke tillatt.
9. Familier som har husdyr (hund, katt og lignende) forutsettes å utvise påpasselighet m.h.t. dyrets ferdsel i boligområdet. Hunder skal ikke stå bundet utenfor leilighetene uten at eier er til stede. Dyreeskrementer både på privat og fellesområder må fjernes.
10. Utleie av parkeringsplass i fellesgarasje er i alminnelighet ikke tillatt til andre enn beboerne i sameiet. Midlertidig lån av plassen til andre enn beboere, forelegges styret. Eventuell utleie skal godkjennes av styret.
11. Det skal tas hensyn til at vi bor i et fellesskap slik at unødig støy unngås. Med unødig støy menes:
 - Høy musikk, banking i vegger og golv på sen kveld/nattetid
 - Fest og bråk på sen kveld/nattetid
 - Vis spesielt hensyn til svalgangene som har soveromsvindu.
12. De kommunale pålegg må respekteres. Sjøppel skal sorteres og pakkes skikkelig inn før det legges i anvist containere.
13. Beboerne anmodes om at port, ytterdører, samt mellomdører til garasjeanlegget holdes lukket og låst hele døgnet.
14. Beboerne anmodes oml å fjerne sykler som ikke er i regelmessig bruk fra sykkelboden.
15. Seksjonseiere/leietakere har plikt jf. vilkårene for sameiet å gjennomgå internt kontrollskjema

Tromsø, 28.03.2022

Reguleringsplan

Adresse: Stallovegen 142, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1523/0/13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1250

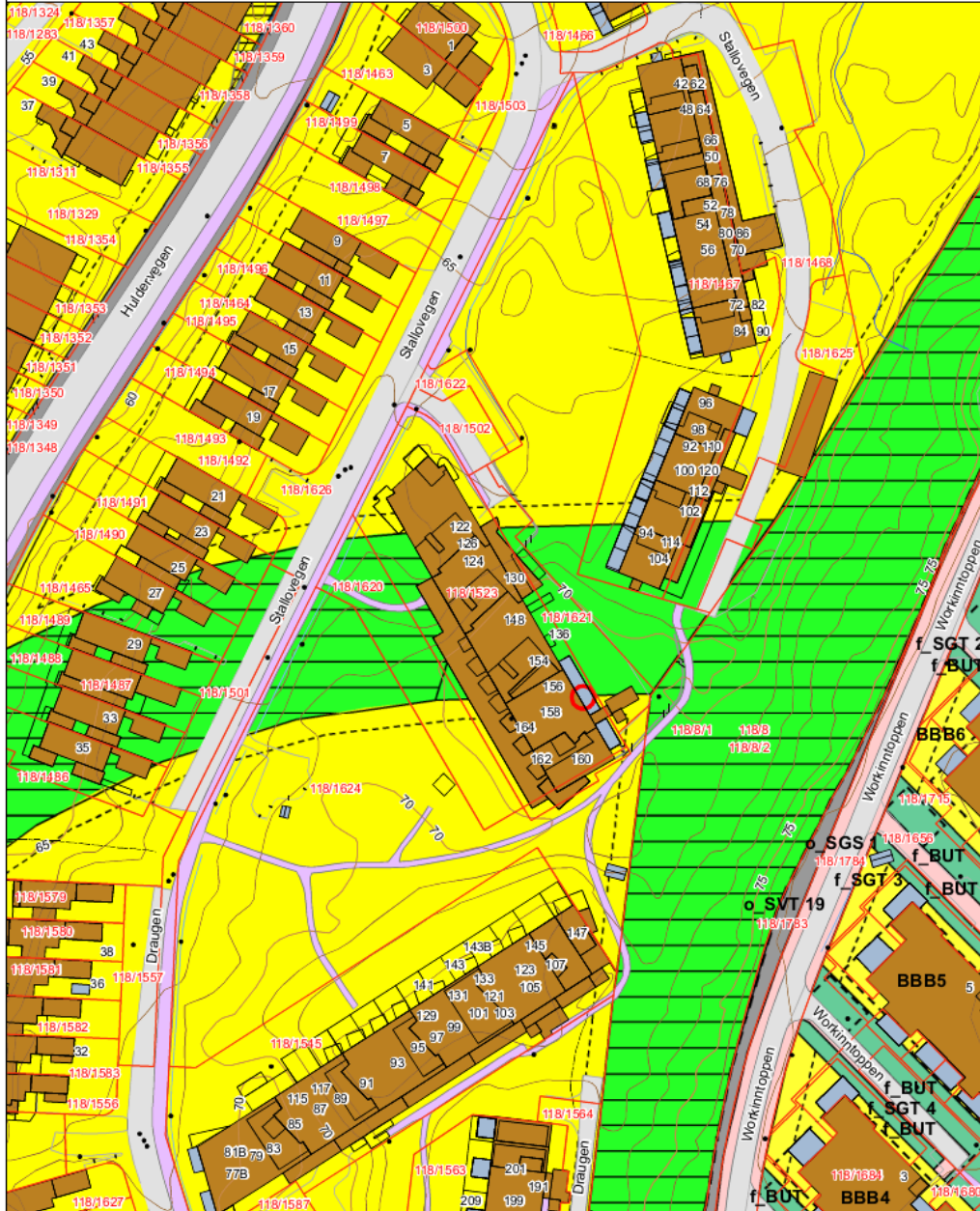
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 2025-10-16



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring -

- Stolpe
- Eiendomsgrenser**
- noyaktighet
- Eiendomsgrænse
- Anlegg**
- Gjerde
- Mur/Loddrett
- Høyspent/Telelinje
- TraktorvegStiLinje**
- Sti
- Vann linje**
- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Vegggrøft/Åpen
- ▨ Tiltaksflate
- Bygningsflater**
- ▨ Bygning uten matrikkelinformasjon
- ▨ Bolig, uthus, landbruk
- Vegflate**
- ▨ VegGåendeOgSyklende

Reguleringsplan

- ▨ VegKjørende
- ▨ Valgt eiendom
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- ▨ 510 - Høyspeningsanlegg
- ▨ 640 - Frisiktsone
- ▨ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- ▨ 1600 - Uteoppholdsareal
- ▨ 2015 - Gang- sykkelveg
- ▨ 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- ▨ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- ▨ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- ▨ Gate med fortau
- ▨ Anlegg for lek
- ▨ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

▨ Klimavernsone

Grunnkart

Adresse: Stallovegen 142, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1523/0/13
Målestokk: 1:500
Areal: 1689 m²

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-16



Tromsø kommune
Byutvikling



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- ◆ Hydrant
- ⊕ Kran
- ⊞ Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

Adresse: Stallovegen 142, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1523/0/13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0142

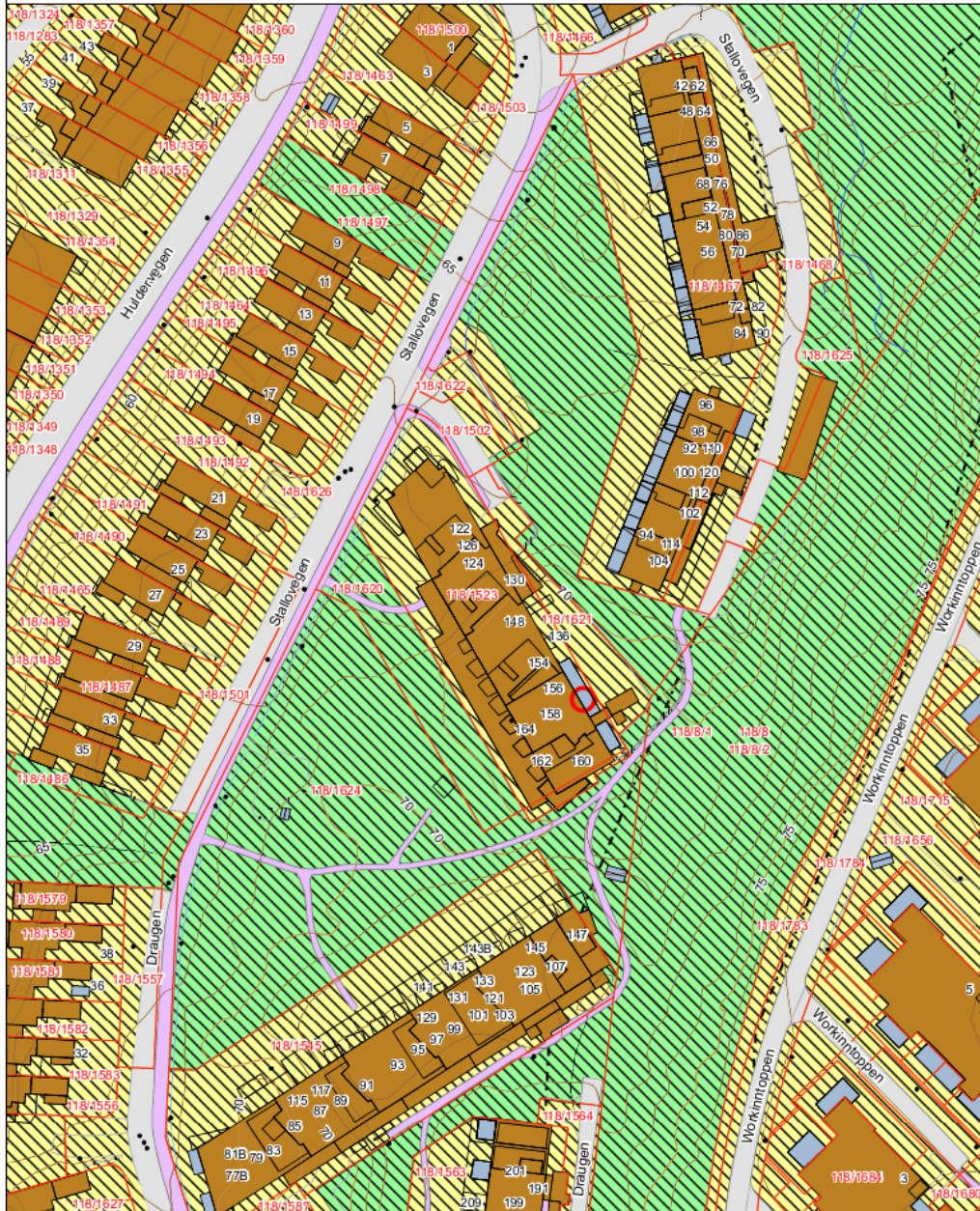
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017



Tromsø kommune
Byutvikling



Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-10-16



Tegnforklaring - Kommuneplan

• Stolpe

Eiendomsgrenser noyaktighet

— Eiendomsgrense

Anlegg

— Gjerde

— Murloddrett

— Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

— Sti

Vann linje

— Bekk, kanal, grøft (smal)

— Kanal, grøft

— VeggroftÅpen

▨ TiltakFlate

Bygningsflater

■ Bygning uten matrikkelinformasjon

■ Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

■ VegGåendeOgSyklende

■ VegKjørende

■ Valgt eiendom

--- KpHensynssoneGrense

— KpArealformalGrense

▨ Kp Støysone

▨ Kp Infrastruktursone

■ Boligbebyggelse nåværende

■ Friområde nåværende

Pågående regulering

Adresse: Stallovegen 142, 9016 TROMSØ
Gnr/Bnr: 118/1523/0/13

Planident:

Målestokk: 1:5,000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

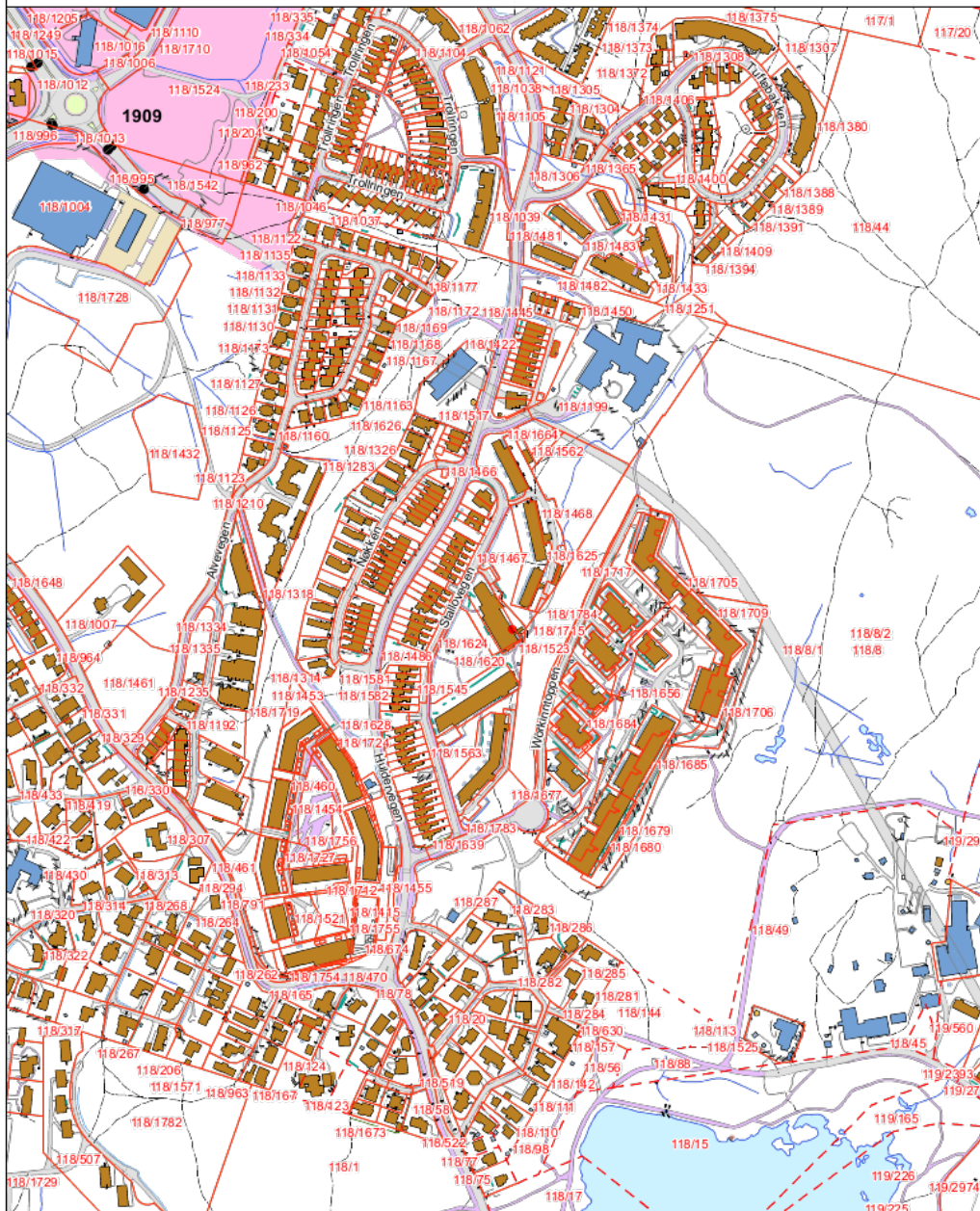
Dato: 2025-10-16



Tromsø kommune
Byutvikling



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



STALLOVEGEN 142

Nabolaget Workinnmarka sør/Søndre Langnes - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Soltun Linje 28, X35	6 min 0.4 km
Tromsø lufthavn Langnes	7 min

SKOLER

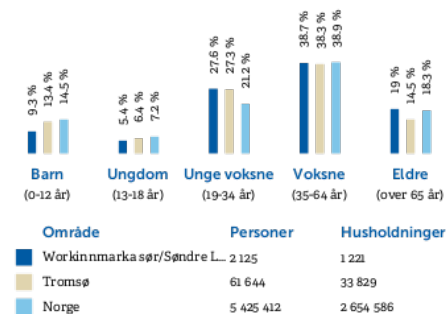
Workinnmarka skole (1-7 kl.) 201 elever, 13 klasser	9 min 0.5 km
Prestvannet skole (1-7 kl.) 340 elever, 34 klasser	15 min 1.1 km
Gyllenborg skole (1-7 kl.) 285 elever, 14 klasser	6 min 2.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 477 elever, 41 klasser	22 min 1.7 km
Norges Toppidretts-gymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	25 min 1.9 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Moxy Tromsø	16 min
-------------------	--------

- OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 93/100
- KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 91/100
- NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Workinnmarka barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.5 km
Guovssahas Mánáidgárdi (Samisk bhg... 29 barn	12 min 0.8 km
As Norrøna barnehage (1-5 år) 55 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Workinnmarka Post i butikk, søndagsåpent	17 min 1.3 km
Coop Prix Myreng Tromsø PostNord, søndagsåpent	19 min 1.4 km

PRIMERE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100

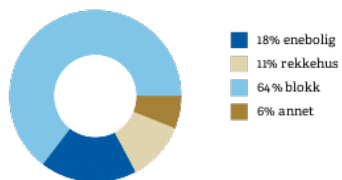
STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100

SPORT

- | | |
|-----------------------------|--------|
| Workinmarka skole | 10 min |
| Ballspill | 0.7 km |
| Bo i Nord, Tromsø, Balløkke | 15 min |
| Ballspill | 1.1 km |
| SATS Langnes | 17 min |
| Feel24 Håpet | 7 min |

BOLIGMASSE

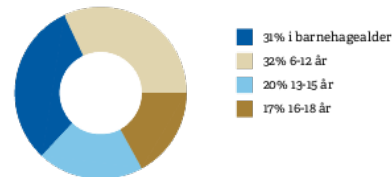


«Nært sentrum, natur, skiløype, barnehage, skole osv.»
Sitat fra en lokalkjent

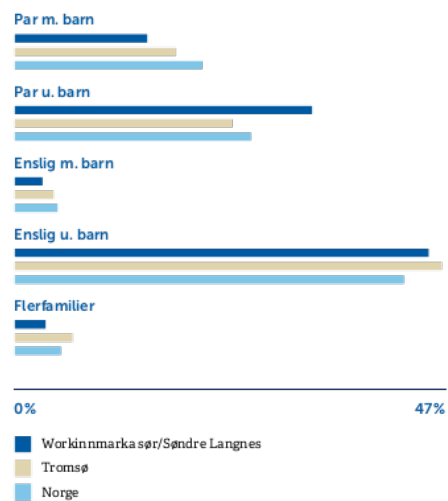
VARER/TJENESTER

- | | |
|-------------------------|--------|
| Jekta Storsenter | 25 min |
| Vitusapotek K1 - Tromsø | 21 min |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

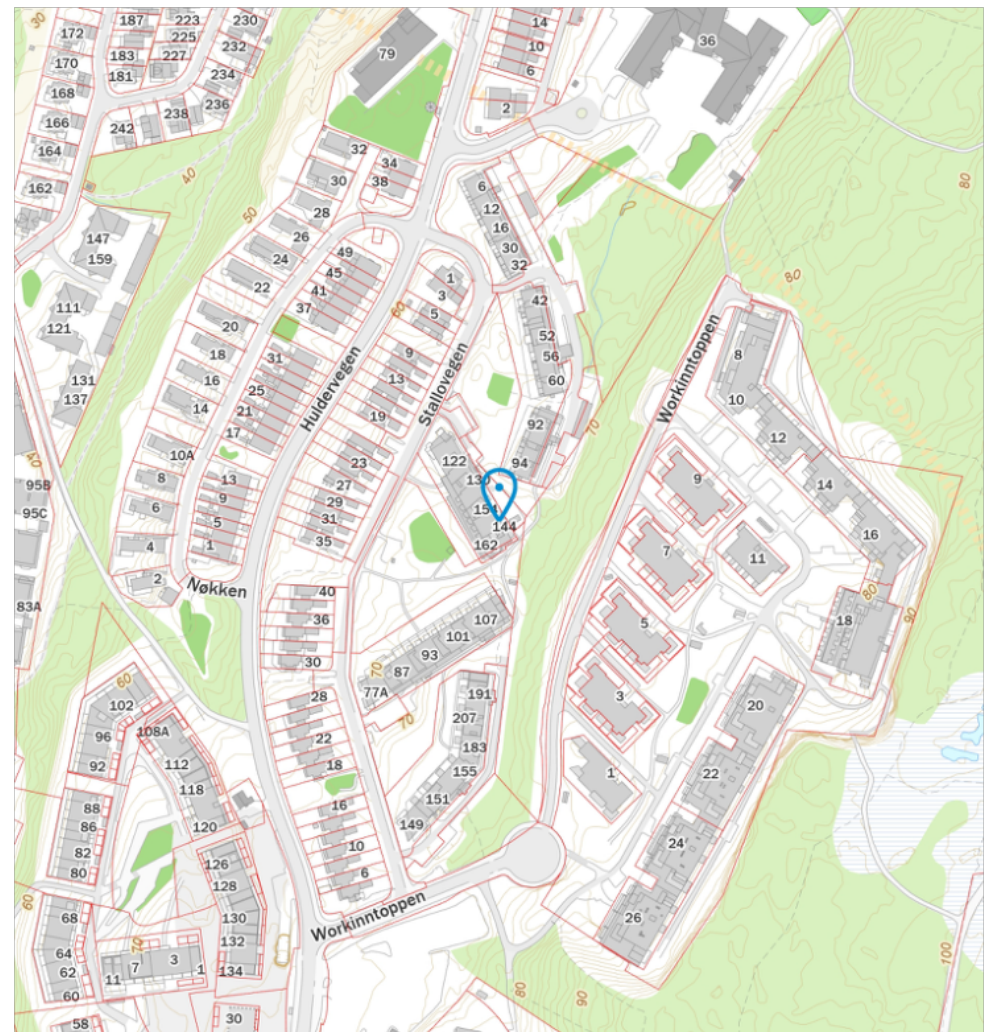
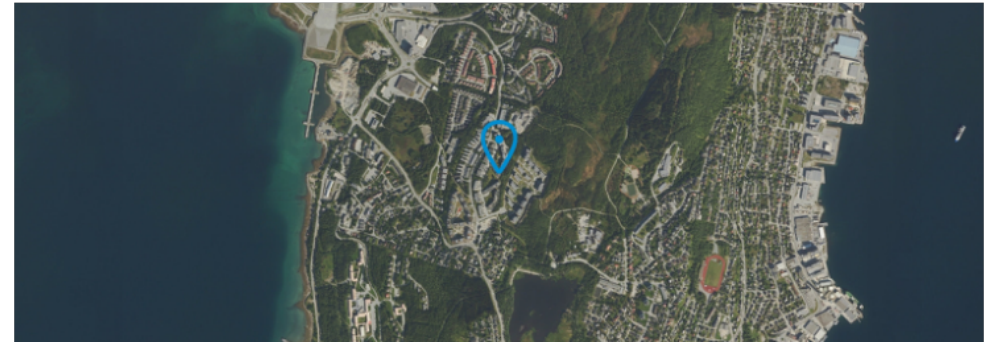


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

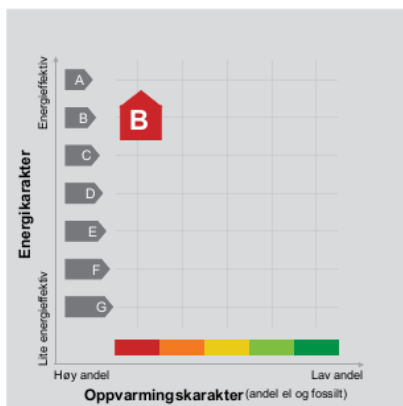
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Stallovegen 142
Postnummer	9016
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	1523
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22387766
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-182817
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Tiltak utendørs**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/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

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

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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


Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 oppfordret 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 grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250133 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484

Stallovegen 142, 9016 Tromsø.

Gnr. 118, Bnr. 1523, Snr. 13, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsopgaven. 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 salgsopgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsopgaven. 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 eiendomsme gler1.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: 18250133
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.11.2025

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø