

Velkommen til

Reinvegen 23, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Reinvegen 23
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 550 000,-
Omkostninger	kr	114 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 664 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 000,-

BRA/BRA-i	82 / 76 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1996
Etasje	2

Energimerke 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.

En stilig og pen 3-roms leilighet med lekre fargevalg, sentralt beliggende på solrike Reinen. Her bor du nært det meste du trenger, og med sentrum kun noen få kilometer unna. Parkering i garasje, og gode bussforbindelser om du skulle ønske å la bilen stå. Fra den vestvendte balkongen kan man nyte de varmere sommerdager og fantastisk utsikt. Det er også en terrasse mot øst, slik at du kan nyte solen fra tidlig om morgenen.

Innvendig har leiligheten en fin og praktisk planløsning med åpen løsning mellom stuen og mot kjøkkenet, et lekkert bad med stilige detaljer og to soverom hvor det er walk-in closet imellom rommene. Godt med lagringsplass da det er to uteboder.

Leiligheten ligger ca. 10 min med bil fra Tromsø sentrum, og i gangavstand finnes både barneskole og barnehage. AMFI Pyramiden med butikker, apotek, spisesteder og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Området har gode bussforbindelser, samt turmuligheter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Reinvegen 23, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 1520, Snr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 550 000,-
Omkostninger	kr	114 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 664 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 676 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 113 750,-

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

Sum omkostninger kr 114 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 004,- pr. år 2026

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, tv/internett og diverse vedlikehold/drift.

I tillegg til ovennevnte påløper 250 kr mnd. til p-hus for lading og vedlikehold, iht. opplysninger fra styreleder.

Beløpet er opplyst av styreleder, 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
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: 76 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 6 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Leiligheten disponerer en fast, oppmerket parkeringsplass i felles garasjeanlegg under sameiet. Det er tilrettelagt for elbillading, og det påløper ca. kr 250 pr. måned til Aneo for ladeanlegg og vedlikehold, iht. opplysninger fra styreleder.

Garasjeanlegget er en egen næringsseksjon på gnr. 17 bnr. 1520 snr. 19 som fungerer som felles garasjekjeller for boligseksjonene, hvor gjeldende seksjon har en ideell andel på 1/10 i realsameiet.

Det foreligger vedtekter for garasjeanlegget, hvor det blant annet fremkommer at den enkelte eier fritt kan selge eller leie bort sin garasjeplass, samt at utgifter skal fordeles etter antall garasjeplasser. Vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjesteparkering på anviste plasser, for korttidsparkering.

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.

Sameiebrøk
81/1717

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 1520, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 1 733 m². Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring. Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.

Seksjonen har andel i realsameie på gnr. 17 bnr. 1508 med ideell andel 1/72. Eiendommen har fire teiger med et samlet areal på 1 872,3 m², består av friareal, og er ubebygd. I tillegg har seksjonen andel i realsameie på gnr. 17 bnr. 1520 snr. 19 med ideell andel 1/10. Eiendommen har ikke registrert teiger eller tomteareal. Eiendommen er en næringsseksjon under bakken og består av en felles garasjekjeller for boligseksjonene i sameiet. Areal tilknyttet andel i realsameiene inngår ikke i oppgitt tomteareal.

Byggeår
1996 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:

BRA-i 76 m²: Vindfang/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad/wc/vaskerom.
BRA-e 6 m²: Sportsbod.

I tillegg felles lagerrom under trapp på ca. 3 m² uten vegger, som ikke er medtatt i arealgrunnlaget, samt garasjeplass i byggets U. etasje.

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

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

Dagens bruk samsvarer med godkjente bygningstegninger.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter som er malt. Benkeplate med nyere kum og med over- og underskap. Separate hvitevarer. Flisbelagt på vegg over benkeplaten. Ventilator med avtrekk.

Bad/ wc/ vaskerom:
Bad/wc/vaskerom fra byggeår, stedvis oppgradert i ettertid. Slett, malt tak. Vegger var opprinnelig flisbelagt og er overflatebehandlet med microsement i 2021. Flis på gulv med varmekabel fra byggeår. Sluk av plast. Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning fra 2021. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt.

Innvendige overflater:
Slett, malt tak. Vegger med malte overflater. Gulv med laminat. Etasjeskiller av trebjelkelag. Malte, profilerte dører innvendig. Hyller i sportsbod. Ny skyvedørsgarderobe på et soverom.

Pipe og ildsted:
Fyringsovn med glassdør på flis. Elementpipe som er pusset. Sotluke plassert i vindfang/gang.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber. Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler. Ventilasjon i henhold til krav på byggetidspunkt.

Varmtvannstank:
115 l bereder på badet. Alder ukjent.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Der foreligger kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år. Ifølge opplysninger fra selger er alle elektriske arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, det er utført arbeid etter 1999 som det eksisterer samsvarserklæringer for, herunder tilkoblet speillys, montert stikkontakt ved speil, festet stikkontakt i gang, flyttet stikk, og montert ny termostat på bad. Ingen avvik registrert, basert på den forenklede kontrollen i rapporten.

Bygningssakkyndig har ikke avdekket forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: En del slitasje på kledning, spesielt under vindu i overliggende seksjon. Det er ikke montert museband nederst bak utvendig kledning.
- Balkong: En del slitasje på dekke.
- Utvendig trapp: En del slitasje på dekke og på maling på gelender.

TG2 - Innvendig:
- Vannledninger og avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Kjøkken: Slitasje på malte fronter.

- Bad/wc/vaskerom: Flisgulv er 30 år gammelt og normalt er over halvdelen av normal levetid er oppbrukt. Det har imidlertid vært benyttet dusjkabinett og er liten slitasje på fuger og flis. Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk. Det er kun svakt fall til sluk ute på gulv. Det kan ikke dokumenteres membran som er forskriftsmessig avsluttet til sluk. Det er ikke heller fremlagt dokumentasjon på tettesjikt. Vurdering også basert på alder.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Varmtvannstank: Alder ukjent.
- Bad/wc/vaskerom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Faglært arbeid på bad/våtrom i 2020 og 2022. Ishavsbyen Elektro AS har i 2020 tilkoblet speillys, montert stikkontakt ved speil, festet stikkontakt i gang, samt flyttet stikk. Eltro VVS AS har i 2022 montert nytt toalett, koblet til servant på bad og koblet til kjøkkenkran. All Elektro AS har i 2022 byttet termostat på bad.

Pkt. 17: Faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2020, herunder tilkoblet speillys, montert stikk ved speil, festet stikk i gang, samt flyttet stikk. Arbeidet er utført av Ishavsbyen Elektro AS.

Pkt. 29: Boligen har tilhørende garasjeplass.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Bygningen er utvendig kledd med malt trepanel.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Hoveddør til boligen som kompakt dør skiftet i 2019. Veranda-/altandør med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Tilbygd veranda med konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregnert dekke. Rekkverk av trekonstruksjon og levegg mot nabo. Stålplater under overliggende veranda.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp i opp til inngang i impregnerte materialer.

Andre utvendige forhold:
Lagerrom på ca. 3 m² under trapp.

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
Reinvegen ligger på Reinen i Tromsdalen, ca. 4 km fra Tromsø sentrum. Eiendommen har nærhet til Reinen barnehage, Reinen barneskole, bussforbindelser, fjellet/turstier og kort veg til Pyramiden AMFI kjøpesenter (ca. 2 km) med stort tilbud av butikker, kafeer etc.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.03.1996, men ikke ferdigattest ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

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 er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Internett- og tv-leverandør
Fiber via Altibox/Signal. TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i leiligheten.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Det følger av referat fra årsmøte 2026 at følgende presisering er foreslått lagt til vedtektene: "Korttidsutleie av bolig skal ikke overstige 60 døgn. De som ønsker å drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie. Dette gjøres formelt i e-post til styreleder." Det var enighet om denne reguleringen på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger, vann- og avløpsanlegg, og kommunalteknisk virksomhet, i eldre reguleringsplan for "Hungeren - Gammelgård", med plan-ID 1277, datert 23.11.1994. Videre er deler av eiendommen avsatt til kjørevei i bebyggelsesplan iht. reguleringsplan "Felt B11 og B12, Hungeren-Reinen", med plan-ID 1320, datert 12.12.1994. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, plan-ID 0142, datert 29.03.2017. Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan-ID 1955. For ytterligere informasjon om planarbeidet, anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplankart, bebyggelsesplankart, kommuneplankart og pågående reguleringsplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan, bebyggelsesplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 998 635,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 994 541,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Britt Ellen Andresen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 2328
Dato: 23.02.1996
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81 / 1717

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4823
Dato: 22.04.1996
FØRE FREM KABLER M.V.
Rettighetshaver: TELENOR
TROMS KRAFTFORSYNING

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
Litt om Sameiet Reinvegen 9-43:
- Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Leiligheten har seksjonsnummer 2, sameiebrøk 81/1717 og bruksenhetsnummer H0201.
- Styreleder (fra og med april) er Vibeke Moland Robertsen.

Dyrehold:
Sameiet har ingen regler knyttet til dyrehold. Sameiet kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Sameiets økonomi og vedlikehold:
Sameiet har gjennom årene hatt nokså lave felleskostnader, men senere år er disse betydelig økt for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på bygget. Det er senere år gjort en del vedlikeholdsarbeid, men det vil fortsatt være nødvendig med diverse vedlikehold i årene som kommer. Økte kostnader kan dermed ikke utelukkes. Styreleder opplyser at årsmøtet nylig er holdt, og det foreligger referat fra årsmøte som er vedlagt i salgsoppgaven. Her finnes også en spesifisert vedlikeholdsplan for 2026. Regnskapet fra 2024 viste et driftsresultat på kr. 72 114, og budsjettet for 2025 viste et forventet resultat på kr. 2 062. Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er ifølge styreleder ikke klart helt enda.

Dugnad:
Det følger av informasjonsfolder for sameiet, at sameierne samles til felles innsats for gården minst en gang pr. år, gjerne til en dugnad på våren. Er det behov for felles innsats ellers i året, så innkalles beboerne også til dette. Om våren ser man over uteområdet, raker løv, klipper hekken og fjerner søppel. Man ser over boden og fellesgarasjen, maler og gjør forefallent arbeid der det trengs. Møt opp, det er trivelig å gjøre ting ilag og man blir bedre kjent med hverandre og sameiet for øvrig. Når det gjelder dugnadsarbeid, har sameiet opplevd stor forskjell mellom innsats og engasjement. Styret håper at flere bidrar med dugnadsinnsats og forslår derfor at dette gjøres etter en plan der de som deltar belønnes. Forslaget innebærer følgende: "Det er forventet at alle bidrar 10 timer på dugnad. Innsats på dugnad vil medføre reduserte felleskostnader på kr 200 per time, maks kr 2000. Oppgaver som skal gjøres på dugnad listes opp av styret. Aktuelle oppgaver til dugnad kan f.eks. være klippe hekk, male / beise og vedlikehold av bygningsmassen. I dugnad regnes ikke ordinær gressklipping og snørydding. En dugnadsliste legges i fellesareal og hver beboer noterer dato/arbeid/tid når de har gjort et arbeid. Styret gjennomgår listen og kasserer betaler for innsats i januar året etter." Dugnadsforslaget er ønskelig og årsmøtet hadde enighet om at forslaget innføres.

Felles oppgaver (ifølge informasjonsfolder for sameiet):
- Beboerne i 1. etasje har ansvaret for at plenene på forsiden av blokka blir klippet og holdt orden.
- Beboerne i 2. og 3. etasje deler på ansvaret for å klippe og holde i orden det stykket av plenen på baksiden som er like bredt som leiligheten og 1/2 plattingen.
- Beboerne i 1. etasje har ansvaret for at trappa blir måkt om vinteren. Om de velger å sette opp en turnusplan når det gjelder snømåking, er deres ansvar.
- Beboerne i felles oppgang (i midten) deler på å olje trapper og gelendre, ca. hvert annet år. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes av sameiet.
- Hver leilighet har også ansvaret for at trappene blir vaska, fra platting og trapp fra egen etasje ned til naboen under. Avtal med naboen din hvordan dette skal fordeles.
- Alle har et felles ansvar for å holde det pent og ryddig både på uteområdet, i trappeoppgangene og i felles bod og garasjer.
- Når det gjelder snømåking er det inngått avtale med en som kommer og brøyter foran garasjene, på parkeringsplassene og utkjørselen av garasjen i kjelleren, under forutsetning av at det ikke står biler i veien.

Det følger av tinglyst rettighet datert 22.04.1996 at Tromsø kommune, samt Kraftforsyning og Telenor har diverse rettigheter i eiendommen (pkt. I og II). Videre presiseres eiendommens andel av fellesarealene som følgende (pkt. V): Denne eiendom har ansvar for vedlikehold og drift (herunder snørydding) av fellesarealene på lik linje med de øvrige sameierne til fellesarealene. Ansvaret påhviler sameierne med like stor andel på hver. Denne eiendom har rett til gjesteparkering på biloppstillingsplass på gnr. 17 bnr. 1522. Denne rett kan ikke overdras særskilt, men må følge overdragelse av denne eiendom. Den tinglyste rettigheten følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 39 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 26-03-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 26.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.03.2026
Vedtekter for sameiet, datert 11.10.2017
Vedtekter for fellesgarasjer, datert 07.12.2021
Informasjonsfolder for sameiet
Referat fra årsmøte 2026
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 21.07.1995
Midlertidig brukstillatelse, datert 07.03.1996
Seksjonering, datert 23.02.1996
Tinglyst rettighet, datert 22.04.1996
Matrikkelrapport, datert 06.03.2026
Oversiktskart, datert 06.03.2026
Grunnkart, datert 06.03.2026
Kommuneplankart, datert 06.03.2026
Bebyggelsesplankart, datert 06.03.2026
Reguleringsplankart, datert 06.03.2026
Pågående reguleringsplankart, datert 06.03.2026
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
Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

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



- Velkommen til Reinvegen 23 -



Åpen løsning mellom stue og kjøkken.















Velkommen til ei hyggelig visning!

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

Boligbygg med flere boenheter
Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 17, bnr. 1520, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1974 **Eiendomsverdi ref nr:** WC8678

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms seksjon med normal slitasje.

Gulv på bad fra byggeår med ikke godkjent fall til sluk.

En del slitasje på fronter på kjøkkeninnredning fra byggeår som er malt.

Se den enkelte bygningsdel.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er utvendig kledd med malt tre-panel.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hoveddør til boligen som kompakt dør skiftet i 2019.
Veranda-/altandør med 2-lags isolerglass.

Tilbygd veranda med konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregnert dekke.
Rekkverk av trekonstruksjon og levegg mot nabo.
Stålplater under overliggende veranda.

Utvendig trapp i opp til inngang i impregnerte materialer.

Lagerrom på 3 m2 under trapp.

INNVENDIG Gå til side

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat.

St soverom er fornyet med ny laminat og malte vegger i 2022.

Fyrings-ovn med glassdør på flis.
Element-pipe som er pusset.
Sotluke plassert i vindfang/gang.

Malte, profilerte dører.

Hyller i sportsbod.

Ny skyvedørs-garderobe på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Etasje-skiller av tre-bjelkelag.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom;
Slett, malt tak.
Vegger var opprinnelig flisbelagt og er overflatebehandlet med microsement i 2021.
Flis på gulv med varmekabel fra byggeår.

Sluk av plast.

Dusjkabinett, gulv-montert wc og baderoms-innredning fra 2021.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter som er malt.
Benkeplate med nyere kum og med over- og underskap.

Separate hvitevarer.

Flisbelagt på vegg over benkeplaten.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.

115 l bereder på bad.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

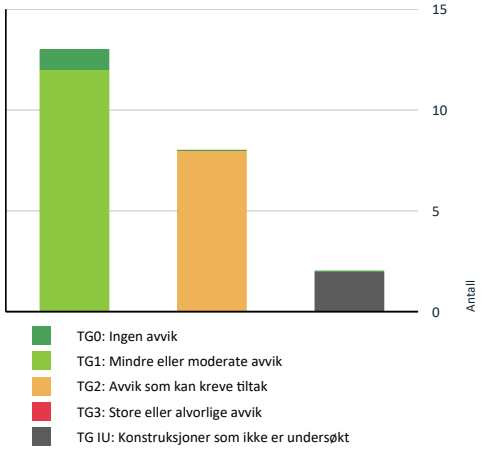
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

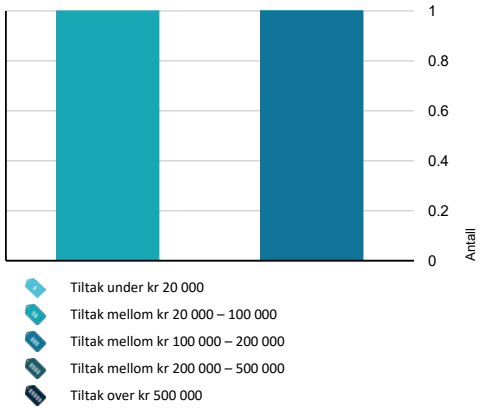
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1996

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er utvendig kledd med malt tre-panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på kledning, spesielt under vindu i overliggende seksjon.
Det er ikke montert museband nederst bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hyppig vedlikehold må påregnes og etter hvert utskifting.
Museband bør monteres.



litasje på utvendig kledning.



Slitasje på utvendig kledning unde vindu.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør til boligen som kompakt dør skiftet i 2019.
Veranda-/altandør med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilbygd veranda med konstruksjon av søyler, dragere og bjelkelag med impregnert dekke.
Rekkverk av trekonstruksjon og levegg mot nabo.
Stålplater under overliggende veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dekke kan rengjøres og oljes.
Vedlikehold av utvendige bygningsdeler tilligger sameiet.



Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Slitasje på maling.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i opp til inngang i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del slitasje på dekke og på maling på gelender.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen kan beises/males.



Utvendig trapp



Avsats ved inngang og lagerrom.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lagerrom på 3 m2 under trapp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Slett, malt tak.
Vegger med malte overflater.

Gulv med laminat.

St soverom er fornyet med ny laminat og malte vegger i 2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje-skiller av tre-bjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fyrings-ovn med glassdør på flis.
Element-pipe som er pusset.
Sotluke plassert i vindfang/gang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hyller i sportsbod.
Ny skyvedørs-garderobe på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom med eldre gulv fra byggeår.
Sanitær-utstyr og vegger fra 2021.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Vegger var opprinnelig flisbelagt og er overflatebehandlet med microsement i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulv med varmekabel fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisgulv er 30 år gammelt og normalt er over halvdelen av normal levetid er oppbrukt.
Det har imidlertid vært benyttet dusj-kabinett og er liten slitasje på fuger og flis.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk, kun med lokalt fall rundt sluk.
Det er kun svakt fall til sluk ute på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket, men tilfredsstillende fall til sluk må etableres ved renovering av rommet.
Det tilrådes fortsatt bruk av dusj-kabinett frem til gulvet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke dokumenteres membran som er forskriftsmessig avsluttet til sluk.
Det er ikke heller fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.
Vurdering også basert også på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon kan innhentes.
Det kan gjøres nærmere undersøkelser.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon utførsel av membran/tettesjikt.
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.
Våtrommet fungerer med dette avviket ved bruk av dusj-kabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjkabinett, gulvmontert wc og baderomsinnredning fra 2021.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter som er malt.
Benkeplate med nyere kum og med over- og underskap..
Separate hvitevarer.

Flisbelagt på vegg over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

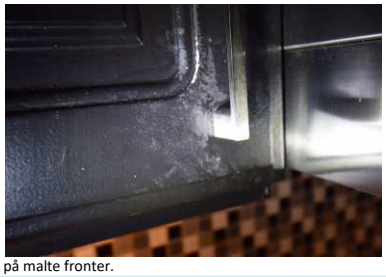
• Det er avvik:

Slitasje på malte fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fronter kan males på nytt eller innredningen kan etter hvert skiftes ut.





Slitasje på malte fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Trykkvanns-ledninger i kobber.
Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på bad/wc/vaskerom

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse
115 l bereder på badet.
Alder ukjent.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilkoblet speil-lys, montert stikkontakt ved speil, festet stikkontakt i gang, flyttet
stikk, ny termostat på bad i 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

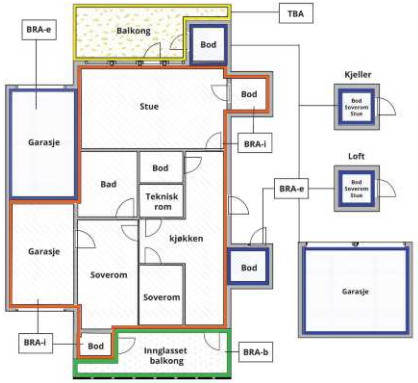
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	76	6		82	6
SUM	**76**	**6**			**6**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang / gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom, sportsbod		

Kommentar

Veranda på 6 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Sportsbod ved inngang på 6 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Lagerrom under trapp på 3 m2 uten vegger er ikke medtatt i areal-grunnlaget.

Garasjeplass i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert et soverom i 2022.

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(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Sportsbod ved inngang på 6 m2 fremkom etter tidligere regler som S-rom. Lagerrom under trapp fremkom etter tidligere regler ikke som S-rom.

Reinvegen 23 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 1520
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Britt Ellen Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	17	1520		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reinvegen 23

Hjemmelshaver
Andresen Britt Ellen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Reinvegen ligger på Reinen i Tromsdalen, ca. 4 km fra tromsø sentrum.
Eiendommen har nærhet til Reinen barnehage, Reinen barneskole, bussforbindelser,
fjellet/turstier og kort veg til Pyramiden AMFI kjøpesenter (ca 2km) med stort tilbud av butikker, kafeer etc.

Adkomstvei

Sameiet har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og asfalterte trafikkarealer.
Tomten er felles for flere leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått	250	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.03.2026
Andresen, Britt Ellen

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

Britt Ellen Andresen

Boligen

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

Reinvegen 23
9020 Tromsdalen

5501-17/1520/0/2

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: ISHAVSBYEN ELEKTRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet speillys,montert stikkontakt ved speil,festet stikkontakt i gang,flyttet stikk.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: ELTRO VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt toalett. Koblet til servant på bad. Koblet til kjøkkenkran.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: ALL ELEKTRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: BYTTET TERMOSTAT PÅ BAD.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: ISHAVSBYEN ELEKTRO AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet speillys,montert stikk ved speil,festet stikk i gang. Flyttet stikk.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Reinvegen 9 - 43

Vedtatt av sameiermøte 11. oktober 2017 med hjemmel i Lov om eierseksjoner.

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Reinvegen 9 – 43 . Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 17, bnr 1520, samt ideelle andeler i gnr 17, bnr 1508.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

§ 3. Fellesutgifter

Sameiets utgifter skal fordeles etter fordelingsnøkkel vedtatt på sameiemøtet.

§ 4. Råderett

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.
Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

§ 5. Bruk

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

§ 6. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

§ 7. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar.

Det ordinære sameiermøtet skal:
Behandle styrets årsberetning
Behandle og godkjenne årsregnskap
Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
Foreta valg av styreleder og øvrig styre samt revisor

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:
Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste/fremfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant alle sameiere.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ugildhet
Ingen kan som sameier, eller fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøte dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet, herunder sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha minst 3 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom leder har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet.

§ 10. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

Vedtekter for Fellesgarasjene i Reinvegen

Vedtatt av representanter fra hver av blokkene i etablerermøte den 7.12.21

§ 1. Navn og omfang

Navnet skal være Fellesgarasjene i Reinvegen.
Medlemmer er eiere av garasjeplass i bygget.
Styret er 4 stk, en fra hvert boligbygg. Hvert bygg velger sin representant.
Styret konstituerer seg selv

§ 2. Formål

Formål er å ivareta fellesinteresser for alle garasjeplasser i bygget.
Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen.

§ 3. Fellesutgifter

Utgifter skal fordeles etter antall garasjeplasser

§ 4. Råderett

Den enkelte eier kan fritt selge eller leie bort sin garasjeplass.
Enhver ny eier/leier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene.
Den nye eiers/leiers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til styret av selger evt. utleier.

§ 5. Bruk

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til, garasje.

§ 6. Mislighold

Hvis en eier eller leier til tross for advarsel misligholder sine forpliktelser, kan styret rette opp feil eller mangler og fakturere eier/bruker

§ 7. Ordinære eiermøter

Øverste myndighet er eiermøter. Ordinært eiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar.

Det ordinære eiermøtet skal:
Behandle styrets årsberetning
Behandle og godkjenne årsregnskap
Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
Bytte av styremedlemmer skal skje ved eiermøtet.

Alle eiere/brukere har rett til å delta i eiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Eierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:
Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Fellesgarasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av Fellesgarasjebygget, herunder sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom leder har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over drift, og at dette blir revidert.

SAMEIET REINVEIEN 21 – 43.

VELKOMMEN

Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen til sameiet Reinveien 21 – 43.
Vi håper og tror at dere vil trives her og finne dere til rette i lag med oss.
Denne informasjonen er et forsøk på å legge til rette for at dere skal finne ut av noen av de praktiske og formelle tingene som gjelder her.

STYRET

Sameiet har et styre som velges på årsmøtet hver vår. Styret består av en leder og to representanter, samt vara.
Styret sitter for 2 år av gangen. For å sikre kontinuitet er det viktig at ikke alle er på valg samtidig. Årsmøtet velger også regnskapsfører og revisor.
Vi har også en som er ansvarlig for garasjen i kjelleren.

ÅRSMØTE OG BEBOERMØTER

Årsmøte er sameiets øverste myndighet. Det avholdes hvert år, fortrinnsvis innen utgangen av april. Styret innkaller beboerne til årsmøte god tid i forveien. Saker som beboerne ønsker å få behandlet på møtet, må sendes skriftlig til styret ca. 2 måneder før årsmøtet. Nærmere informasjon om dette finner dere under §7 i "Vedtekter for sameiet 21-43."

Beboermøte kan hvem som helst av beboerne innkalle til. Her kan man fortløpende ta opp saker som vedrører sameiet, som bl.a. oppussing, dugnad etc.

FELLES OPPGAVER

Beboerne i 1. etasje har ansvaret for at plenene på forsiden av blokka blir klippet og holdt orden.
Beboerne i 2. og 3. etasje deler på ansvaret for å klippe og holde i orden det stykket av plenen på baksiden som er like bredt som leiligheten og ½ plattingen.

Beboerne i 1. etasje har ansvaret for at trappa blir måkt om vinteren. Om de velger å sette opp en turnusplan når det gjelder snømåking, er deres ansvar.

Beboerne i felles oppgang (i midten) deler på å olje trapper og gelendre, ca. hvert annet år. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes av sameiet.

Hver leilighet har også ansvaret for at trappene blir vaska, fra platting og trapp fra egen etasje ned til naboen under. Avtal med naboen din hvordan dette skal fordeles.

Alle har et felles ansvar for å holde det pent og ryddig både på uteområdet, i trappeoppgangene og i felles bod og garasjer.

Når det gjelder snømåking er det inngått avtale med en som kommer og brøyter foran garasjene, på parkeringsplassene og utkjørselen av garasjen i kjelleren, **under forutsetning av at det ikke står biler i veien.**

DUGNAD
Vi samles til felles innsats for gården minst en gang pr. år, gjerne til en dugnad på våren. Er det behov for felles innsats ellers i året, så innkalles beboerne også til dette.
Om våren ser vi over uteområdet, raker løv, klipper hekken og fjerner søppel. Vi ser over boden og fellesgarasjen, maler og gjør forefallent arbeid der det trengs.
Møt opp, det er trivelig å gjøre ting i lag og vi blir bedre kjent med hverandre og sameiet for øvrig.

FELLES BOD OG GARASJEANLEGG
Fellesboden er under trappa i oppgangen i midten. Nøkkelen ligger i sikringsskapet i fellesgarasjen (til høyre for døra) i kjelleren. Husk å legge den tilbake etter bruk.
Her finner du det vi har av felles utstyr, som gressklipper, høytrykksspyler, slange, stiger, skjøteledninger og lignende.

PARKERING
De som bor i 1. etasje i sameiet har garasje / parkering i den frittstående garasjen / garasjerekka. Beboerne i 2. og 3. etasje har garasjeplass i kjelleren. Det henstilles til beboerne å benytte disse.
Gjester til beboerne i 1. etasje kan parkere foran deres garasjeport. Ellers er det parkering foran egen blokk, og 5 plasser på nedsiden av garasjerekka (se eget skilt) for besøkende, og de skal brukes til korttidsparkering.
Det er viktig at parkerte biler ikke er til hinder for allmenn ferdsel, søppelbil, utrykningskjøretøy og for snøbrøyting om vinteren.

BRANNVARSLING
De **fire** blokkene i Reinveien er koblet på **et felles** brannvarslingsanlegg.
Når alarmen går – natt eller dag – skal beboerne ut.
Brannvarslingsanlegget er lokalisert ved inngangen til leilighet nr. 33 i 1. etasje i midtoppgangen vår. Den første som kommer til brannvarslingsanlegget må sjekke hvor alarmen er utløst. Det vil fremgå av displayet (lite vindu) på anlegget. Denne leiligheten må da sjekkes umiddelbart for å finne ut årsaken til at alarmen ble utløst.
Er det falsk alarm, slås den av ved å åpne brannvarslingsanlegget og slå alarmen av.
Er det brann eller tilløp til brann, ringer du BRANNVAKTA tlf.nr. 110 og deretter bidrar med at alle beboere blir varslet.

Alarmen kan bli utløst av bl.a. damp fra dusjen, tobakksrøyk, røyk fra ovnen, sterk os fra matlagning og lignende. Så pass godt på.
Over komfyren og på badet er det utsug til ventilasjonssystemet. Når du fyrer opp i ovnen, lager mat etc., er det viktig at knotten på utsuget står dreid mot vinduet, da suges det ut gjennom kjøkkenet. Hvis det står dreid mot badet, suges det ut via badet, og da kan røykvarsleren – som er i gangen – bli utløst. Det er lurt å ha verandadøra litt på gløtt i begynnelsen, hvis du skal fyre i ovnen.

HUSLEIE
Merkes med hvem og leilighets nummer.

Regnskapsføreren for sameiet vårt sender ut jevnlig oversikt over hvordan vi ligger an når det gjelder innbetaling av husleia.

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON
Det meste av informasjon og kommunikasjon som omhandler sameiet foregår via e-post. Derfor er det viktig at du gir styret beskjed om e-post adressen din. Dette gjelder også hvis du får ny e-post adresse. Hvis du ikke har e-post må du gi beskjed om dette, slik at du får informasjonen i papirformat.

FORSIKRING
Sameiet betaler husforsikringen.
Hver leilighet må ha en egen innboforsikring.

SØPPELCONTAINER
Vår er satt opp utenfor midtoppgangen og ved postkassene. Det må være fri adkomst til disse.

POSTKASSENE
Disse er plassert ved søppelcontainerne sør for garasjerekka. Husk å merke dem godt meg navn og veinummer.

HVA HAR DEN ENKELTE BEBOER SELV ANSVARET FOR?
Den enkelte beboer har ansvaret for alt inne i leiligheten. Dette inkluderer ettersyn, vedlikehold og faglig forsvarlig utbedring av det elektriske anlegget og sikringsboksen og brannsikkerheten i form av fyring og slokningsutstyr i henhold til forskrifter. Videre har du ansvaret for utstyr og innredninger for vann og avløp som ikke ligger i bærende konstruksjoner (inne i veggen). Den enkelte beboer har også ansvaret for vedlikehold av inngangsdør og vinduer, samt å vedlikeholde altanen innvendig. (Jfr. Advokat Anders Leisner)

Pass på at ikke varme eller fukt får grobunn bak møbler og ovner, på soverom, bad og ellers i leiligheten. Slike skader kan forhindres ved jevnlig utluftninger og at det holdes tørt mellom veggen og det som står inntil den.

LYKKE TIL MED NY LEILIGHET, HÅPER DU FINNER DEG TIL RETTE I REINVEIEN.

ER DET NOE DU LURER PÅ, SÅ TA KONTAKT.

Referat til årsmøte Sameiet 21-43

Velkommen

1. **Konstituering**

Protokoll signeres av styret.

Disse var på møtet: 41, 29, 43, 31, 37, 39, 33, 25, 21

2. Årsberetning 2025
3. Regnskap 2025
4. Budsjett 2026 (Vedlikeholdsplan)
5. Valg (Styreleder, regnskap og styremedlem)
7. Innkomne saker (må meldes før 6. februar til styret)
8. Avslutning

2.Årsberetning 2025

Sameiet Reinvegen 21-43, org nr 919 864 109

Organisasjon:
Styreleder: Eskil Johansen
Regnskap: Magne Johansen
Styremedlem: Vibeke Moland Robertsen
Styremedlem: Stine Therese Benjaminsen

Skiftet 2 av 4 takvinduer i de to midterste toppleilighetene. Samt panelbord som var råtten under. Planen er å skifte et eller to til i løpet av 2026.

Det ble fikset en del ødelagte takstein og takrenner med lekkasje ble limt på nordsiden av bygget.

Søppelskur ble beiset opp og hekken på oversiden fikk seg et løft på våren med klipp og opprydding.

Fortsetter med brøyteavtalen som vi har med Tor jacobsen etter å ha hentet inn pristilbud fra flere andre aktører så var de veldig mye dyrere.

Alle skal ha egen nøkkel til garasjeanlegg for å hente nøkkel til bod da nøkkel boks ikke var noe suksess.

Ble montert fugleskremsel for å prøve å forhindre at de skulle lage reir på taket. Var også plassert ut gummi slanger uten noe hell. Her må det nok mere tiltak til eller få på plass skremsel tidligere.

Vannmåler i garasjen avlest.

Vedlikeholdsplan for sameiet i 2026:

- Felles vårrengjøring? 500 kr
- Utbedre lekkasje rundt kjøkkenvindu i leilighet 39. 5000 – 10 000kr
- Skifte de to siste takvinduene og få ordnet større/lengere beslag under vinder slikt at vannet ikke renner langs vegg. 128 000 kr +- prisøkning og om vi får rabatt ved å bestille flere vindu.
- Lage varmekabel rundt de nye vinduene. Pristilbud på 2 vinduer 29 980,78 kr (arctic installasjon)
- Årlig test av brannvarslere, eltro installasjon. 6800 kr
- Male hvor panelbord er byttet og ellers der det er behov. Kjøpe maling hos nabosameiet 9196 kr
- Rør til utekran i boden (plassert i garasjeanlegg). 4000 kr i tilbud fra rørfag tromsø as.
- Montere strøkasser? 3500 kr stk
- Gå over taket og se om det må byttes ut flere taksteiner. Har et lite lager med takstein.
- Renovere piper? Tilbud på å reparere pipe i leilighet nr.41, 40500 kr inkl moms.
- Beise trapp på sørsiden. 500 kr
- Tette rundt vindu i leilighet nr. 21 5000-10 000 kr
- Panel under takvindu 40 000 hvis vi bruker firma, gjøre selv?

3.Regnskapet for 2025

4.Budsjett for 2026

5.Valg

Styremedlem, styreleder og regnskapsfører på valg i år.

Eskil Johansen går av som styreleder og Vibeke Moland Robertsen tar over.

Stine Therese Benjaminsen går ut av styret og Solveig Astad kommer som nytt styremedlem.

Magne Johansen Fortsetter som regnskapsfører.

Eskil Johansen inn som styremedlem.

6. Innkommende saker

- Regulering av Airbnb

Forslag: Følgende presisering legges til vedtektene:

Korttidsutleie av bolig skal ikke overstige 60 døgn. De som ønsker å drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie. Dette gjøres formelt i e-post til styreleder.

-Dugnad

Bakgrunn: Det er stor forskjell mellom innsats og engasjement for felles bolig. Styret håper at flere bidrar med dugnadsinnsats og forslår derfor at dette gjøres etter en plan der de som deltar belønnes.

Forslag på vedtak:

Det er forventet at alle bidrar 10 timer på dugnad. Innsats på dugnad vil medføre reduserte felleskostnader på kr 200 per time, maks kr 2000.

Oppgaver som skal gjøres på dugnad listes opp av styret. Aktuelle oppgaver til dugnad kan f.eks. være klippe hekk, male / beise og vedlikehold av bygningsmassen.

I dugnad regnes ikke ordinær gressklipping og snørydding.

En dugnadsliste legges i fellesareal og hver beboer noterer dato/arbeid/tid når de har gjort et arbeid. Styret gjennomgår listen og kasserer betaler for innsats i januar året etter.

-Øke husleie med 500 kr fra 3500 kr mnd til 4000 kr mnd fra og med 1 Mars. Øke styrehonnøret for styreleder og regnskapsfører til 5000 kr i året og styremedlemmer 1000 kr.

- Avstemning på om sameiet skal bli en del av Bonord eller ikke? 2/3 for å få forslag igjennom og har en kostnad på 32 000 kr i året.

-Flere klager på røyklukt i leiligheter ved fyring. Har vært i dialog med Eirik Hovland (pipe og ildsted as) som har vært her på befaring, skal få pristilbud på montering av stålpiper.

-Lydisolering mellom leiligheter.

-Glatte trapper.

-Fyring med bålpanne på balkonger.

7. Avslutning

-Regulering av utleie og airbnb korttidsutleie til 60 dager. Alle som deltar på møtet, er enige altså 2/3 flertall.

- Dugnadsforslaget er ønskelig. Utbetales hvert år i januar de timene man har opparbeidet seg. Timer sendes til styreleder og maks beløp er på 2000 kr. 200 kr timen så 10 timer for å få maks beløp. 2/3 enige.

- Glatt trappetrinn gjelder for leilighet nr. 43 der trinn ikke er beiset men malt. Beboer ser etter løsning på dette.

- styrehonnør følger husleien for regnskapsfører og styreleder altså en mnd gratis leie. Ikke noe honnør for vanlig styremedlemmer. 2/3 enige.

- Enstemmig på økning av husleien fra 3500 kr til 4000 kr i mnd fra og med 1.Mars. 2/3 enige.

- ajour med innbetalinger for 2025.

- Opptatering av informasjonsfolder trengs.

- Ikke ønskelig med bruk av bålpanne på balkonger eller platter pga. Brannfare og røyk.

- Kjøper inn ny hekksaks og trillebår til sameiet.

- Valgt etter avstemning å ikke bli en del av bonord, fortsetter med eget styre. Ønskelig med en tillstandsrapport av bygget. Dette ser styret på hvor vi kan få bestilt dette. 2/3 enige.

Signert protokoll fra årsmøte mandag 10.02.25

Velkommen

1. Konstituering

Protokollen signeres av styret.

Disse var på møtet: 25, 33, 29, 39, 31, 41, 37, 21

2. Årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025 (Vedlikeholdsplan)
5. Valg (Styreleder og styremedlem)
6. Innkomne saker
7. Avslutning

2. Årsberetning 2024

Sameiet Reinvegen 21-43, org nr 919 864 109

Organisasjon:
Styreleder: Eskil Johansen
Regnskap: Magne Johansen
Styremedlem: Vibeke Moland Robertsen
Styremedlem: Stine Therese Benjaminsen

Styret har jobbet med å komme i gang med utbedringen av takvinduer som er på overtid, men pga. Dårlig økonomi så fikk vi ikke byttet et takvindu i 2024 da vi fikset inngangsparti på nordsiden og var usikre på hvor mye dette ble å koste oss.
Det ble etablert en trapp mellom vårt bygg og nabobygget på sørsiden, som skal bli brukt som «snarvei» så folk slipper trafikk i deres trappeoppganger.
Nytt skur til glasskontainer ble satt opp på dugnad.
Det ble ordnet ny nøkkel boks til fellesboden, men denne er igjen ødelagt så her må vi finne på noe lurt. Boden har blitt ryddet og gamle ting samt ødelagte komponenter ble kjørt på fyllinga.
Det har vært noen klager på lukt og fukt i garasjeanlegg, dette kan vi få noen til å sjekke opp om ønskelig av flere da det blir å koste rundt 1000 kr for dem å komme på befaring.
Det er også hentet inn pristilbud på ny garasjeport til garasjeanlegget, havner på +- 60 000 kr for ny industriport.
Ny avtale med signal (altibox) 5 år fra november 2024.

Forsikringssaker 2024:

- Skadesak 82610155,12 Reinvegen 41 (Avsluttet).
- Skadesak 82610155,10 Reinvegen 43 (avsluttet)

Snakket med gjensidige om hvorfor vi har en egenandel på 22 000 kr ved utett tak eller vegger, de sier det er pga. alder på tak, veg og vindu. Se på muligheten å forhandle ny forsikring eller prøve få ned denne egenandelen?

Det er samtidig en del ting som ikke har blitt gjort og henger igjen fra tidligere år. Bygget er snart 30 år gammelt og vedlikeholdet for de neste årene vil øke og det er knyttet store kostnader til dette. Vi er ikke forberedt på dette slikt som ting er nå, vi får svi for lave felleskostnader opp gjennom tidligere år.

Vedlikeholdsplan de neste 10 år:

- Bytte tak og undertaket, 1-1,3 million.
- Skifte vinduer, usikker på kostnad
- Bytte av panel på vegger, usikker kostnad
- Male hele sameiet, stor prisvariasjon om man skal leie inn folk eller gjøre selv.
- Bytte 4 takvinduer, ca. 120000 kr per vindu.

Vedlikeholdsplan for sameiet 2025:

- Vårrengjøring, klippe hekk, koste sand og rake plener, felles dugnad?
- Skifte minst 1 av 4 vindu, allsidig snekkertjeneste gjør dette.
- Montere 2 kasser for strøsand, hvor og hvem? Kjøper heller sand i sekker og lagrer i garasjeanlegg.
- Årlig test av brannvarslere, eltro installasjon. 6877 kr
- Bytte terrassebord på øverste balkonger?
- Fikset røret som gå til utekranen i fellesbod, røret ble sprengt av frostskader.
- Male sørvegger og hvor det er behov.
- Fikse takrenner som lekker (rundt nr.43).
- Sette opp fugleskremsel (Jim har disse).
- Beise det nye søppelskuret og trappen på sørsiden.
- Bytte ut og reparere takstein.
- Panel og vannbord under takvinduer, begynt å råtne. Midlertidig reprasjon for å tette
- Ny nøkkelboks eller trykke opp egne nøkler til garasjeanlegg.

Skal vi gjøre alt på dugnad eller leie inn folk, er folk gira på dugnad? Lage et system som gjør at man kan kjøpe seg ut av dugnad? Hvordan foretrekker folk og bli kontaktet e-post, melding eller facebook? Legger til folk som ikke er med i facebook gruppen «reinvegen 21-43» ikke alle har facebook så det vil bli varslet på e-post og facebook om dugnader og annen info.

Enige om å lage en liste som fordeler arbeidsoppgaver på dugnad hvor man kan krysse av ønskede oppgaver. Liste med oppgaver kommer som eget skriv.

Styret har også jobbet med utette takvindu, se egen sak.
Vi har vintersesongen 24/25 hatt brøyte avtale med Tor Jacobsen. Sameiet får brøytefaktura som vi fordeler etter en gitt fordelingsnøkkel med de andre byggene. 34375 kr totalt.

Vannmåler ser avlest.

3. Regnskapet for 2024

		2024	2023
Husleie		282 000	252 000
Garasje		26 580	36 000
Sum Driftsinntekter		308 580	288 000
Brøytekostnader		9 625	9 625
Strøm og varme		10 682	7 808
El-bil lader Ohmina		4 696	3 387
Ahlsidig snekker tjeneste	oppgang	20 096	
Reperasjon Vedlikehold	trapp, skur,bensin	7 197	12 858
Internett og TV		79 056	85 643
Forsikring		78 705	77 401
Kommunale avgifter		12 139	11 450
Bank og kortgebyr	avtalegiro, ekstra nettbruker	7 805	4 623
Rentekostnader		0	1 098
Eltro brannalarm		2 196	
Hørman			
nøkkelboks		269	
styrelder/regnskapsfører	honorar	4 000	
Sum driftskostnader		236 466	213 893
Driftresultat		**72 114**	**74 107**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer husleie		5 400	15 140
Andre fordringer	Brannalarm og garasje	9 280	39 910
Sum fordringer		**14 680**	**55 050**
Bankinnskud,kontanter og lignende		155 479	129 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**155 479**	**129 755**
Sum omløpsmidler		**170 159**	**184 805**

4. Budsjett for 2025

Budsjett	**Inntekt**	**Utgifter**
"Husleie"	432 000	
Brøyting 24-25		10 000
signal 6588x12		79 056
Gjensidige 6532x12		78 384

Tromsø kommune 5589x2		12 000
Test og service brannvarslere		7 000
Styregodtgjørelse leder og regnskap 2x 2000		4 000
Bank gebyr 206,50x12		2 478
Bank OCR avtale gebyr 85x12		1 020
Reparere Takvindu 2 av 4		236 000
Sum:	432 000	429 938
		2 062

5. Valg

Det er ikke valg i år på noen av plassene i styret, men hvis noen ønsker å overta så vil det være rom for dette.

Erik Kirkvik har han gått ut av styret og vi trenger et nytt styremedlem. Vibeke Moland Robertsen i nr.31 valgt til nytt styremedlem.

De andre i styret tar gjenvalg.

6. Innkommende saker

Det er meldt inn to saker:

- Maling av sørvegger, vårdugnad og reparere panel under takvindu.
- Øking av husleie fra 2000 kr til 4000 kr i mnd. pga. forfallende og kommende vedlikehold. Øker med 1500 kr.

7. Avslutning

- Kaller inn til eget møte for enheter som har parkering i garasjeanlegg.
- Fra og med 1.April 2025 øker husleien fra 2000 kr mnd til 3500 kr mnd. Holde et nytt møte i september for å vurdere en ny økning av husleien.
- Styret blir sittende, Vibeke Moland Robertsen tar over for Erik Kirkevik som styremedlem.
- Kaller inn til dugnader 1-2 uker før.
- Planlegger å utbedre 2 takvinduer i 2025.

Eskil Johansen
Styreleder/seksjonseier

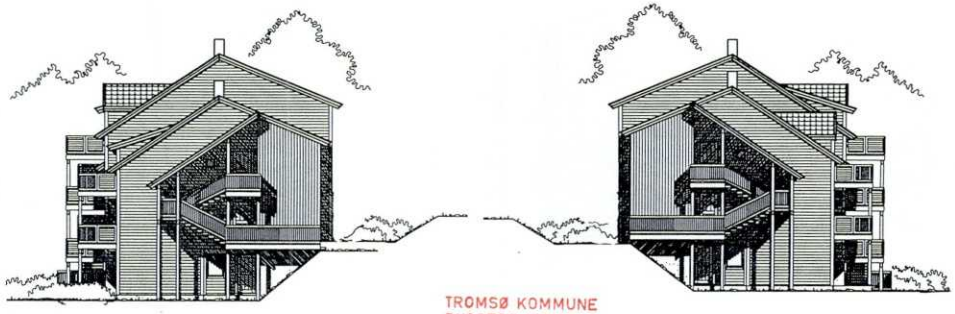
Magne Johansen
Regnskapsfører/seksjonseier

Stine Therese Benjaminsen
Styremedlem/seksjonseier

Vibeke Moland Robertsen

Styremedlem/seksjonseier





TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B270295 LoK

FASADE 2 OG 4

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGÅRD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211— 511



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B270295 Lot

FASADE 3

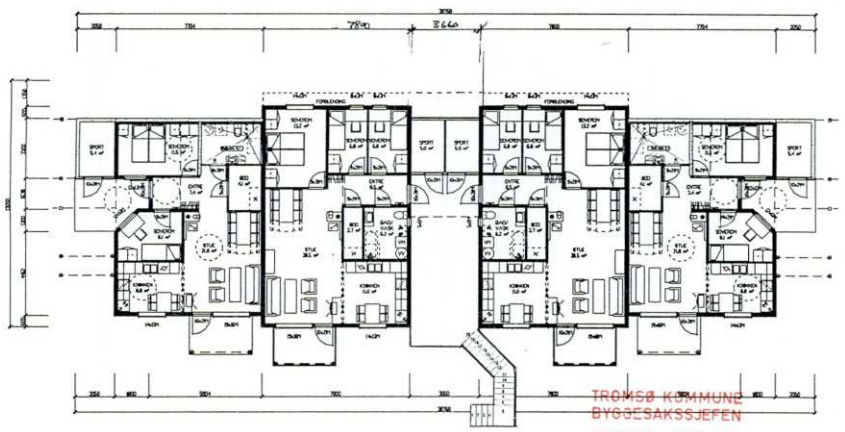
NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGÅRD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211— 512



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B 270295 LOK

PLAN 1.ETASJE

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211 — 513



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B 270295 LOK

PLAN 2.ETASJE

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211 — 514



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK

TOMT 30-31-32-33

B.270295 Lok

PLAN 3.ETASJE

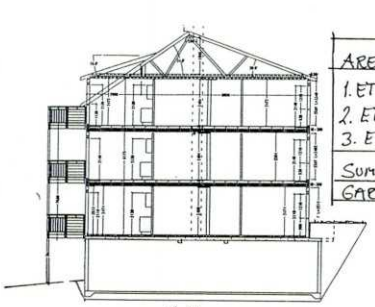
NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

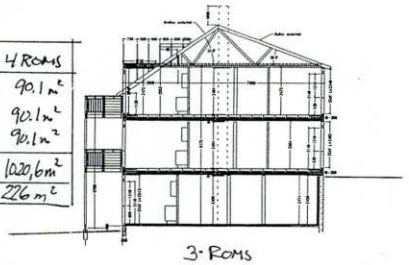
BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGÅRD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211 — 515



4-ROMS

AREAL	3 ROM	4 ROMS
1. ETG	76,4 m²	90,1 m²
2. ETG	81,8 m²	90,1 m²
3. ETG	81,8 m²	90,1 m²
SUM 12 LEILIGHETER		1020,6 m²
GARASJEANLEGG		226 m²



3-ROMS

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B.270295 Lok

PLAN SNITT

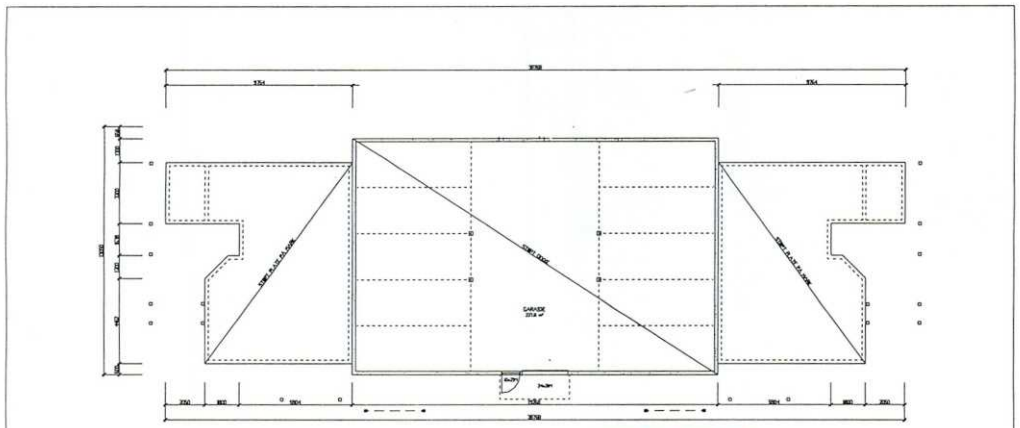
NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28.MAR95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGÅRD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211 — 515



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
21.07.95 000415
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TOMT 30-31-32-33

B.270295 LOK

FUNDAMENT

NORDBOHUS BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
28. MAR 95 07537
ARKIV:

BYGGEPLASS :
HUNGEREN, GAMMELGÅRD VEST

MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 940929
TEGNINGS NR.
46211 — 516

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

Bjørn A/S
Stakkevollveien 51

9005 TROMSØ

Saksnr.	Vår ref.	Bygningskontrollør	Dato
415/95	96/14812 R.J Reg.nr. 1197	Roald A. Josefsen Telefon 77 62 07 29	07.03.96

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2 og 3)

Etter besiktigelse foretatt den 06.03.96 gis herved midlertidig brukstillatelse av en 3-roms leilighet i boligblokk på eiendommen 17/1520, Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN.

Merknader/gjenstående arbeider:

Innvendig:
Montering slokkeutstyr.

Utvendig:
- Trapper og rekkverk fullføres.
- Tilfylling og planering / utomhusanlegg fullføres.
- Avkjørsel utføres i samsvar med anleggssjefens bestemmelser.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse holdes innen 08.06.96.

Lisbet Landfald
kontorleder

R. Josefsen
Roald A. Josefsen
avd.ing.

POSTADRESSE Postboks 174 9001 TROMSØ
GATEADRESSE R. Amundsensplass 1 9008 TROMSØ
ORG. NUMMER NO 971 168 579 MVA
TELEFON 776 20 000 (sentralbord) 776 20 720 (ekspedisjon)
TELEFAX 776 20 715
POSTGIRO 0807 59 74001
BANKGIRO 4750 05 08236

Returneres til:
BJØRN AS

9005 TROMSØ

TINGLYST
23 FEB. 1996
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 2328

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1902	Tromsø	17	1520	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 4 3 6 7 2 5 2 0	BJØRN AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	76	11	B	81	21			31			41			51		
2	B	81	12	B	81	22			32			42			52		
3	B	81	13	B	76	23			33			43			53		
4	B	90	14	B	81	24			34			44			54		
5	B	90	15	B	81	25			35			45			55		
6	B	90	16	B	76	26			36			46			56		
7	B	90	17	B	81	27			37			47			57		
8	B	90	18	B	81	28			38			48			58		
9	B	90	19	G	225	29			39			49			59		
10	B	76	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1717 = nevner: 1717

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 2328 Tinglyst 23.02.1996 Emb.097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

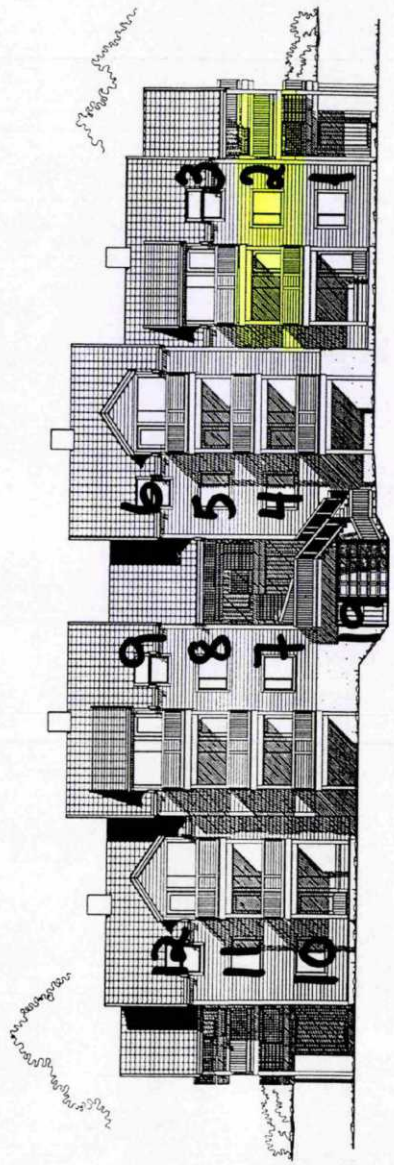
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tromsø 19.02.96	Terje Wiik BJØRN AS

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19

SEKSJON 2



ASAL

FASADE 1

BYGGHERRE :

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

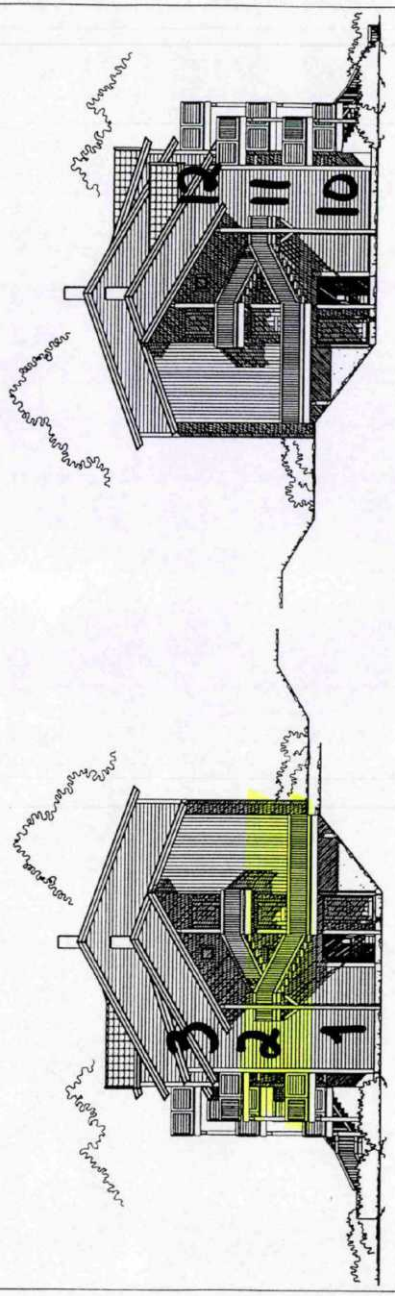
MÅL 1:200

UTTEGNING :

TEGRA Byggprosjektering a.s
DATO 950426

TEGNINGS NR.
55491— 510

GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19



ASAL

FASADE 2 OG 4

BYGGHERRE :

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

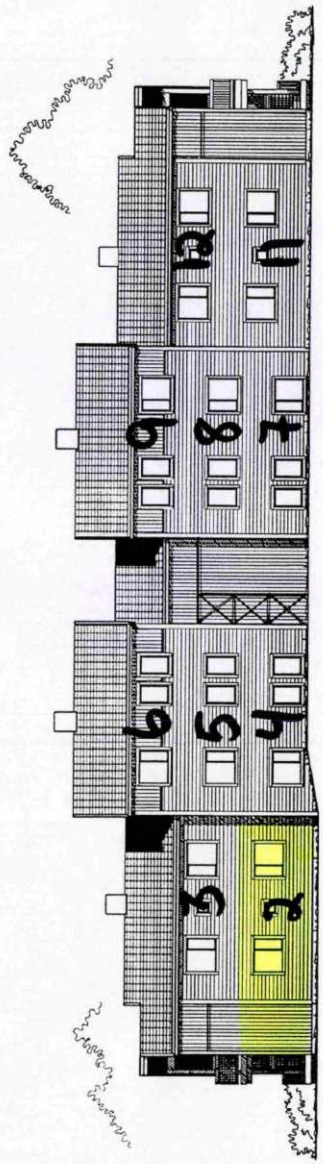
MÅL 1:200

UTTEGNING :

TEGRA Byggprosjektering a.s
DATO 950426

TEGNINGS NR.
55491— 511

GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19



ASAL

FASADE 3

BYGGHERRE :

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

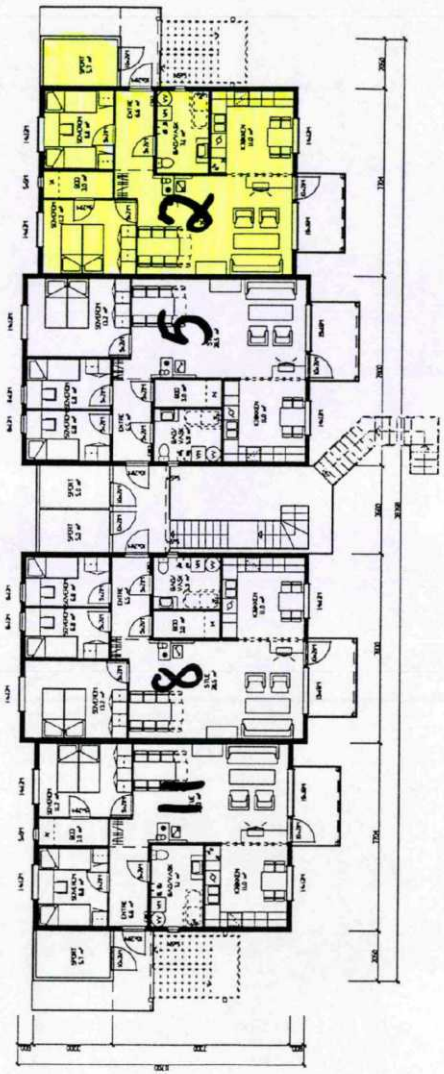
MÅL 1:200

UTTEGNING :

TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 950426

TEGNINGS NR.
55491— 512

GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19



ASAL

PLAN 2.ETASJE

BYGGHERRE :

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

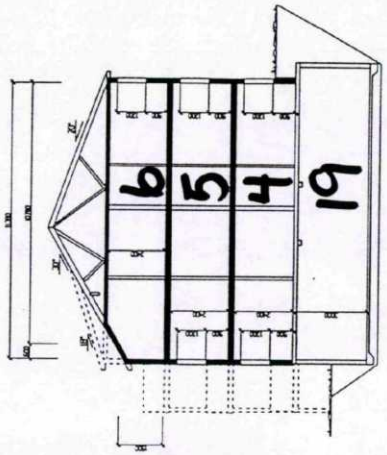
MÅL 1:200

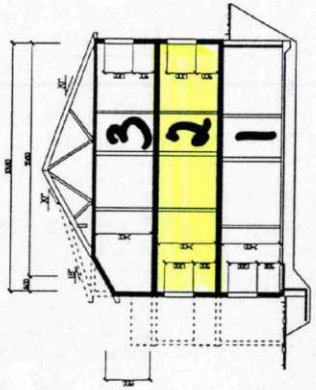
UTTEGNING :

TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 950426

TEGNINGS NR.
55491— 514

GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19





AREALER 4-ROMS LEILIGHET :

Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²

AREALER 3-ROMS LEILIGHET :

Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : hovedplan :	70,0 m²
Plan Leilighet :	BRA : utv. bod :	4,4 m²
Sum BRA :		74,4 m²
Beregnet areal - BA :		80,0 m²

ASAL

SNITT OG AREALER

NORDBOHUS

BJØRN

BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg

BYGGHERRE :

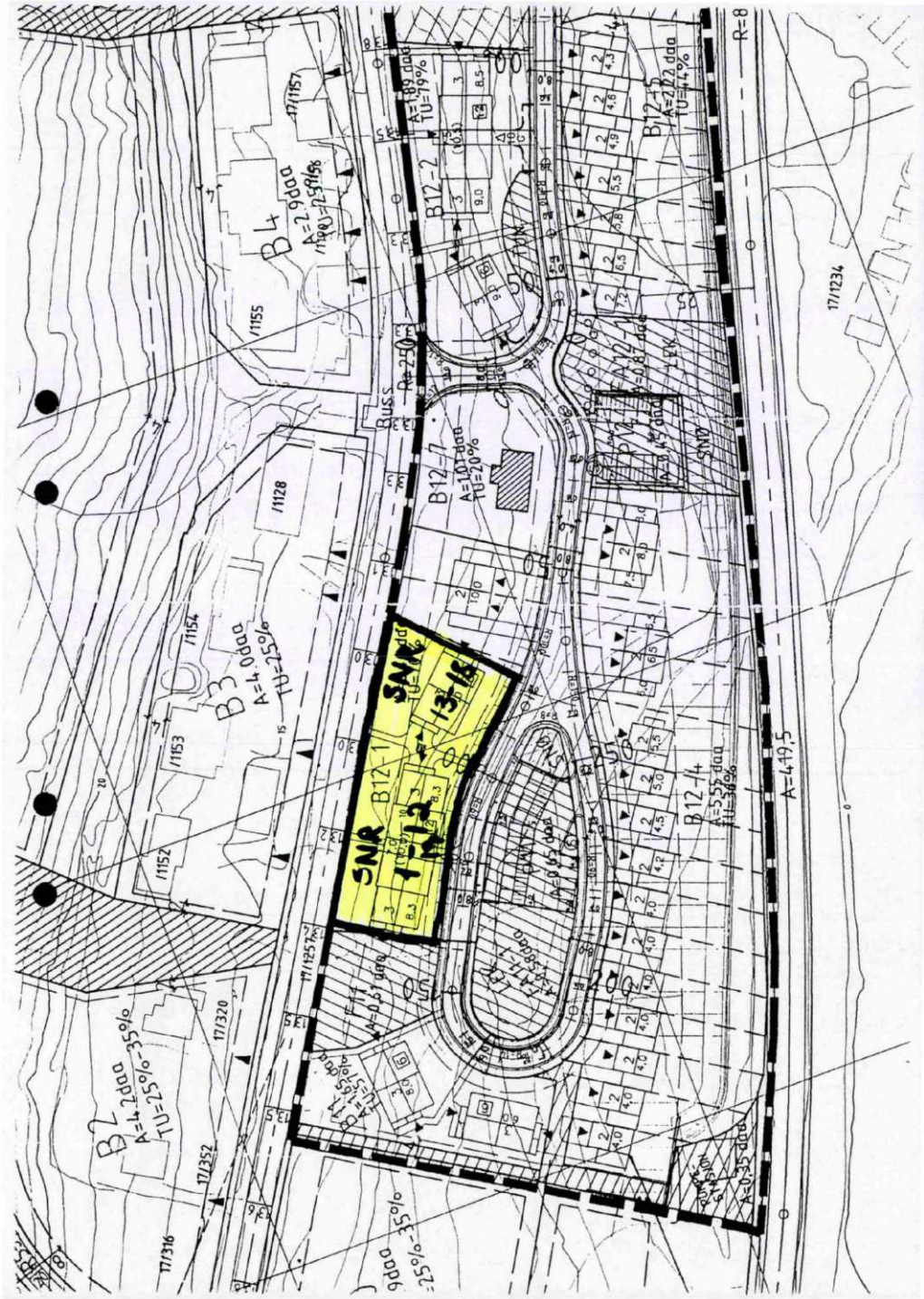
BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST

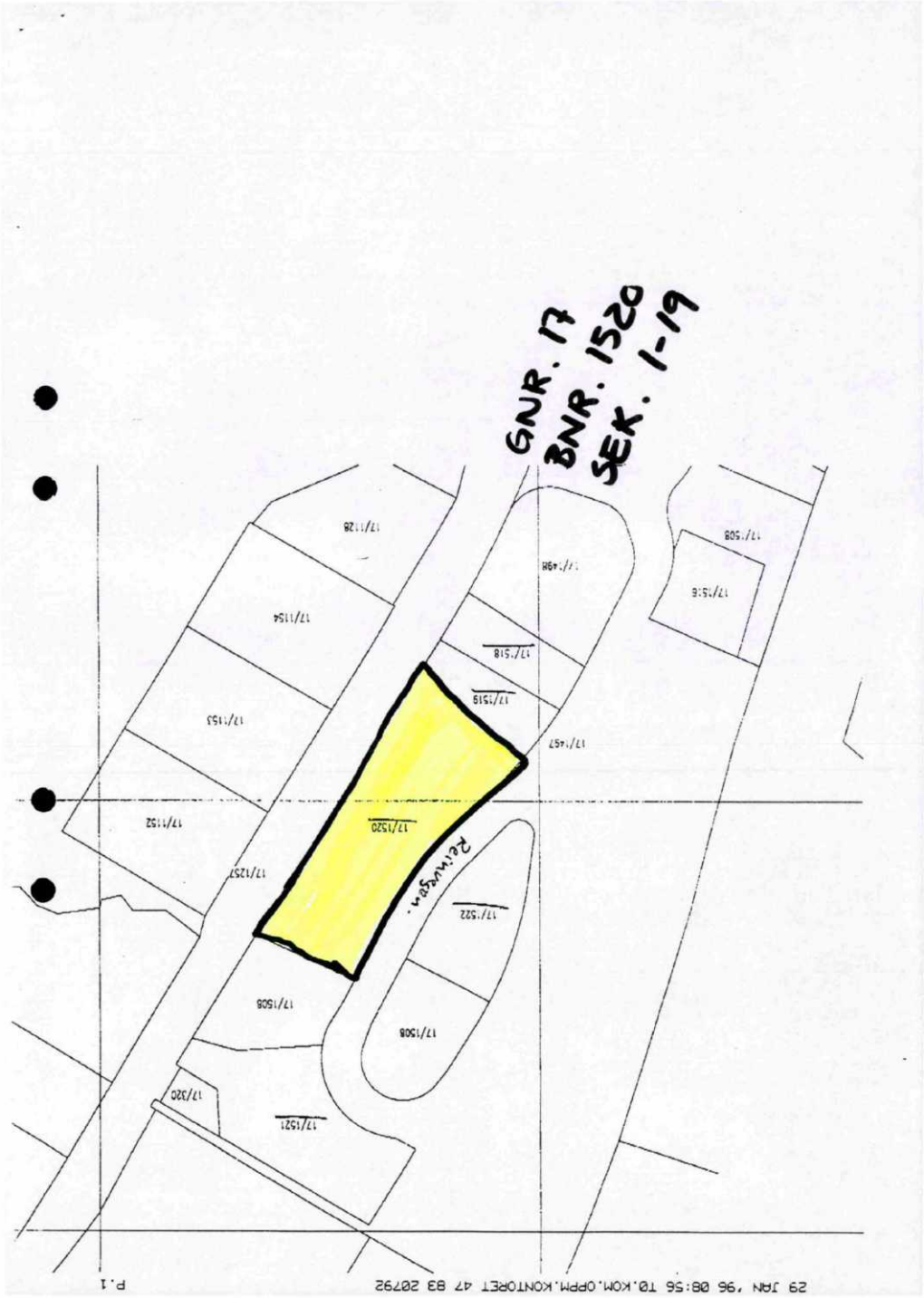
MÅL 1:200

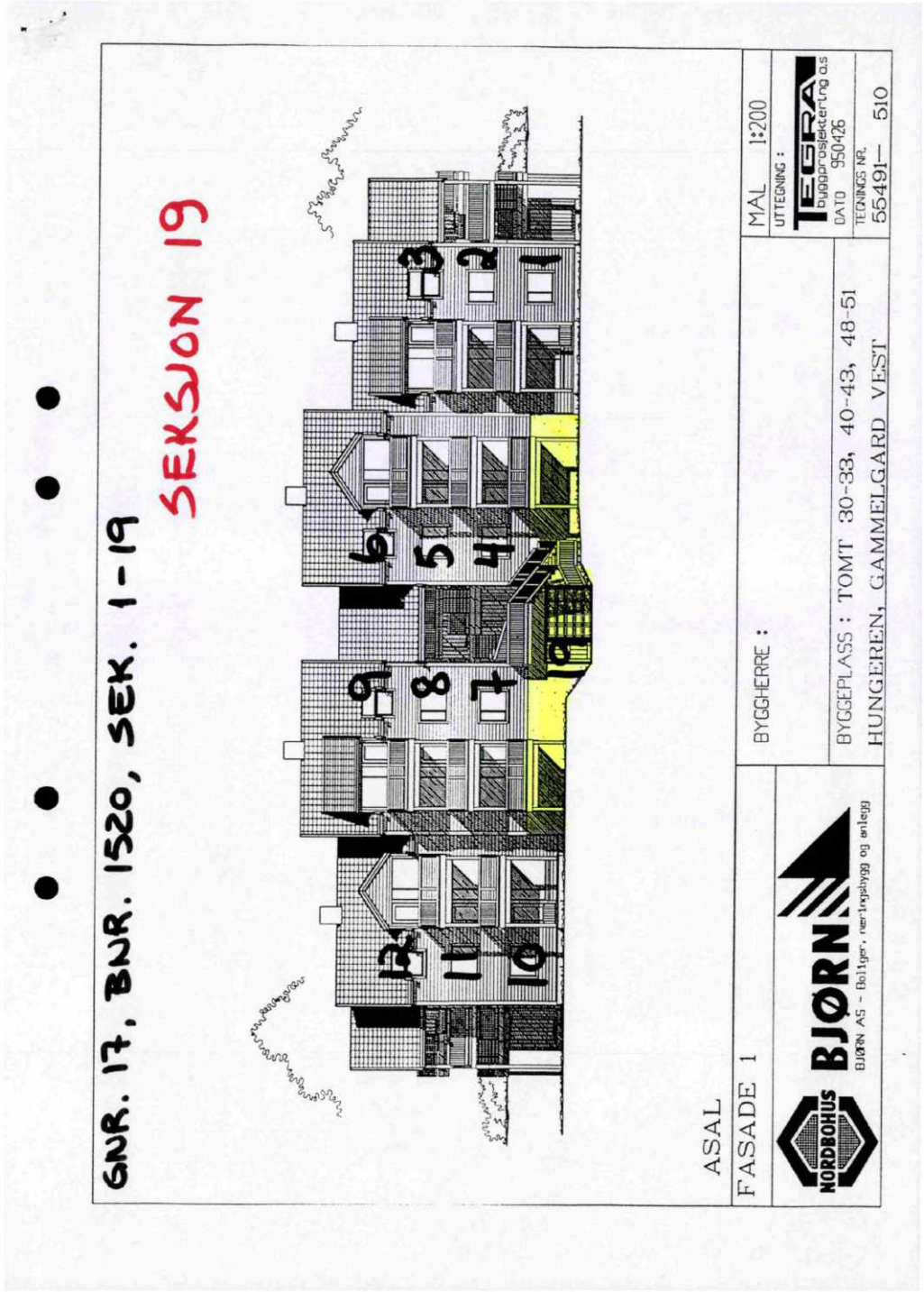
UTTEGNING :

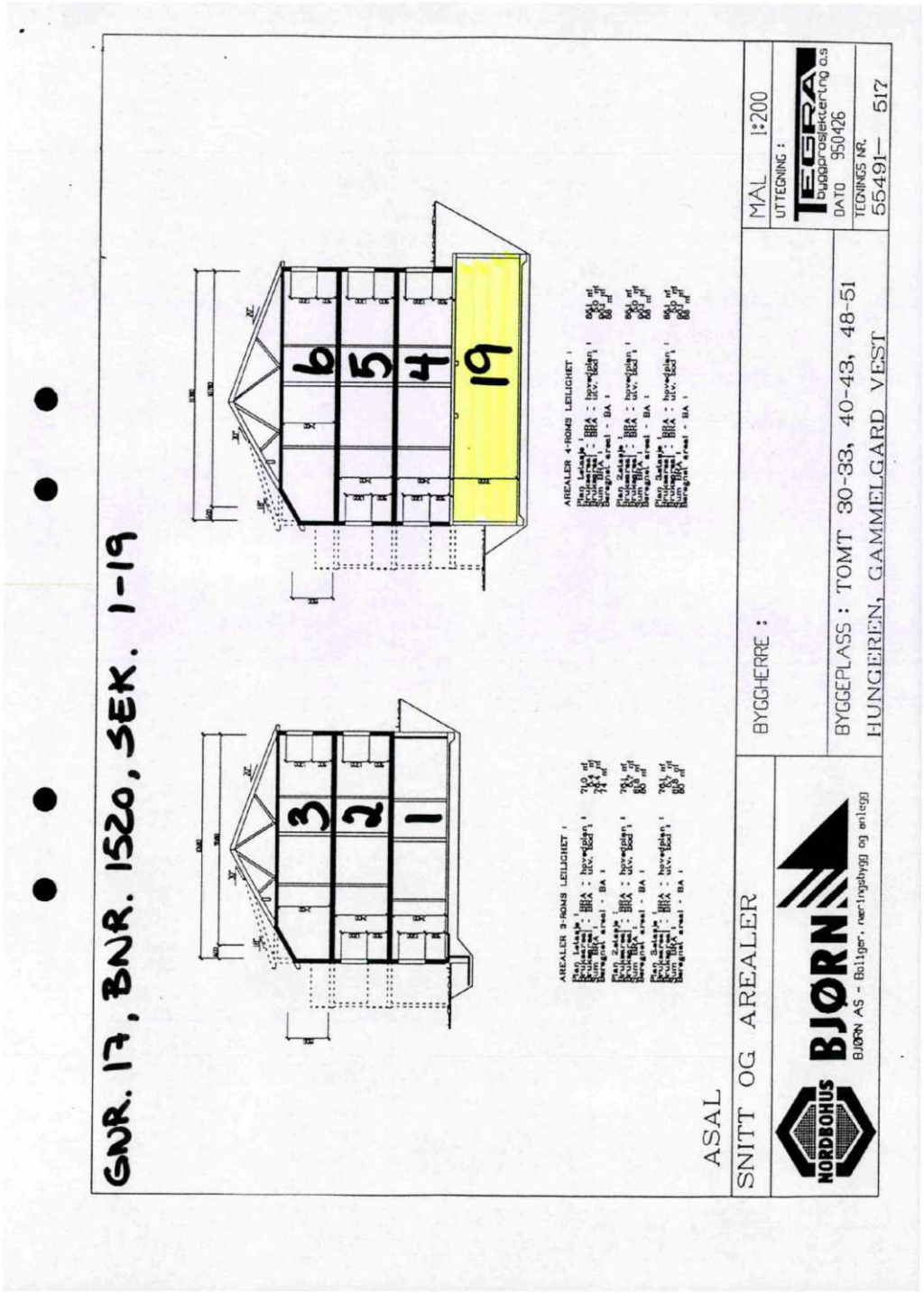
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 950426

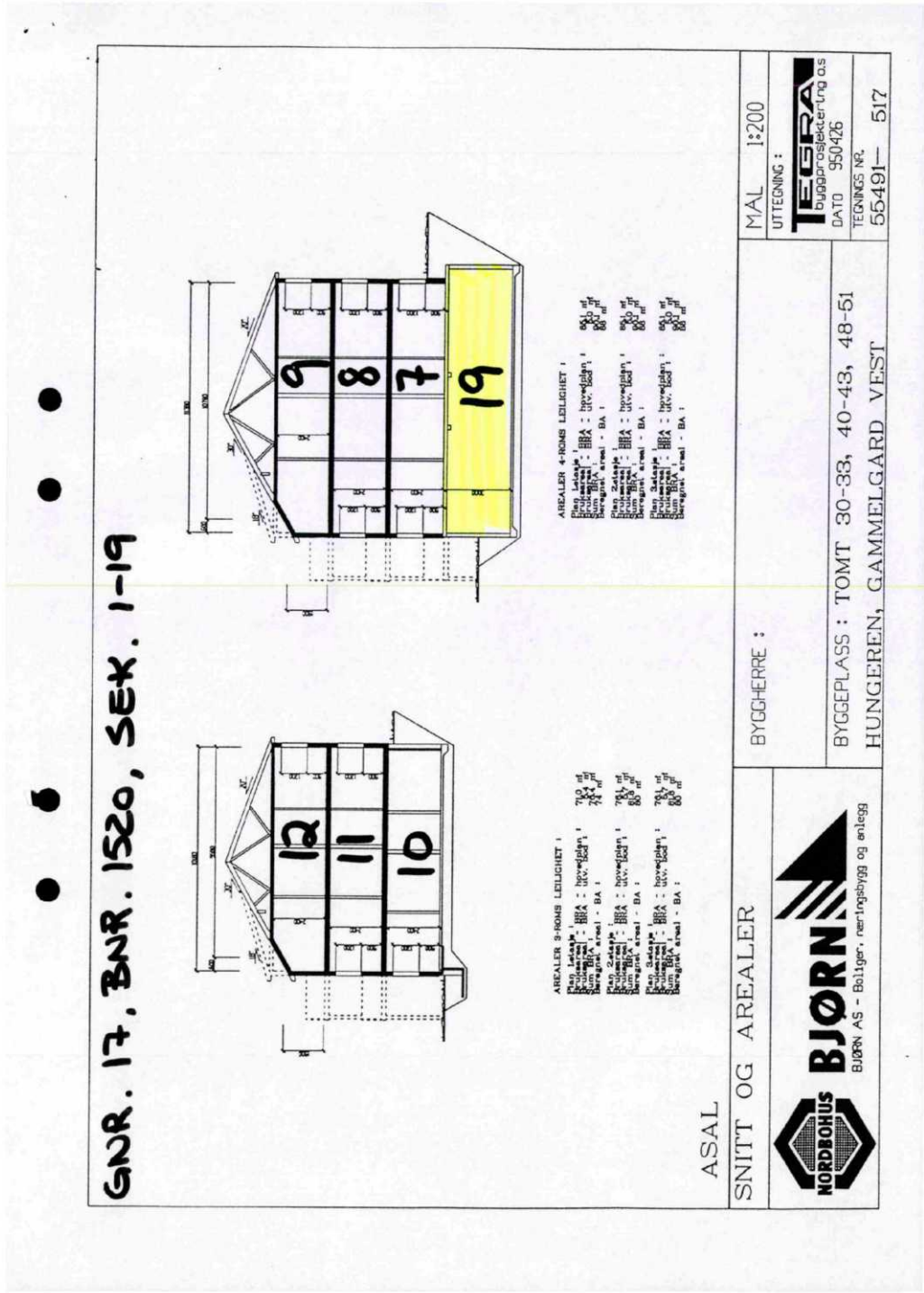
TEGNINGS NR.
55491— 517

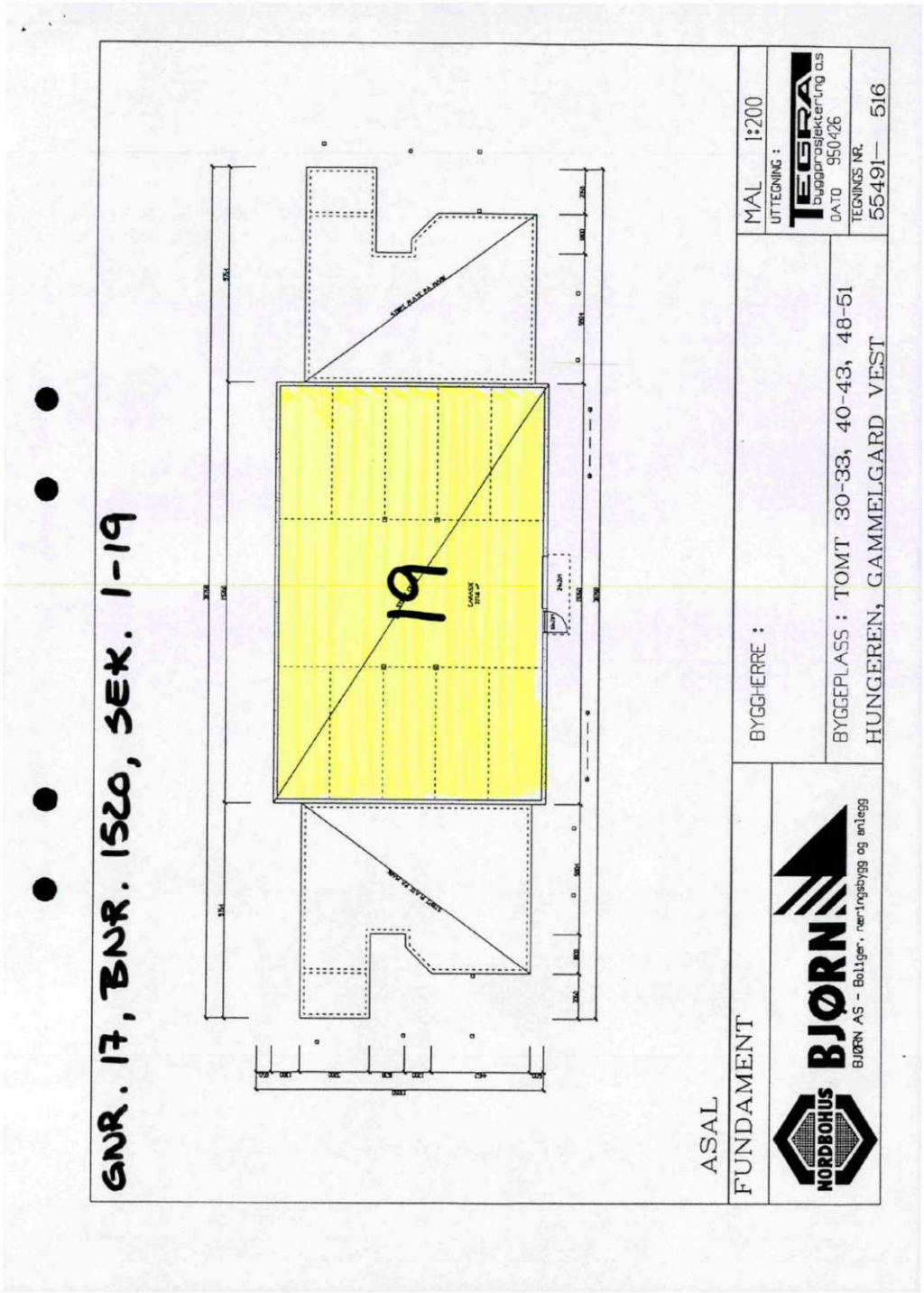


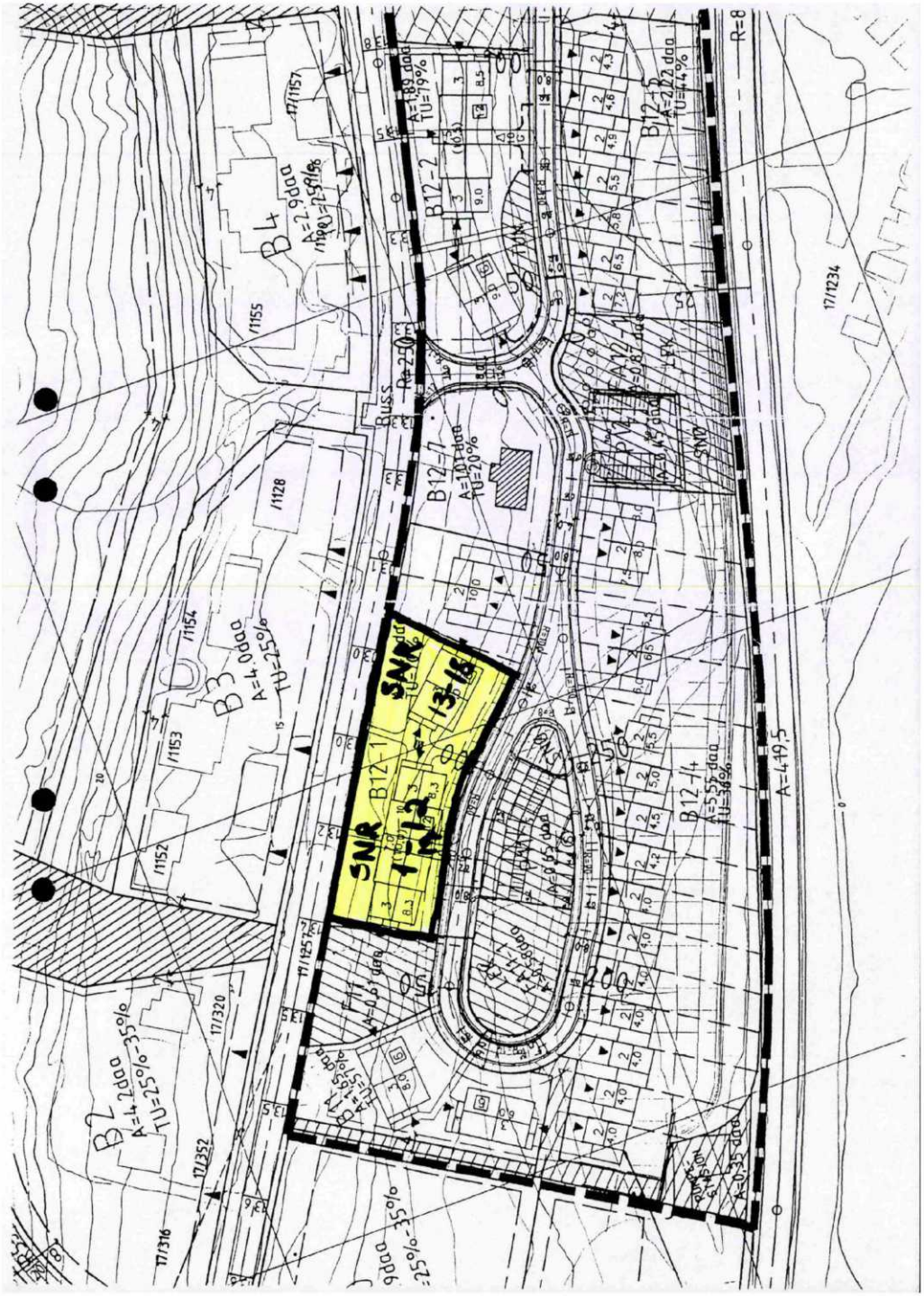

GNR. 17
BNR. 1520
SEK. 1-19
17/1520
17/1519
17/518
17/1508
17/1521
17/320
17/1522
17/1257
17/1152
17/1153
17/1154
17/128
17/498
17/516
17/508
17/457
Reinsgata
29 JAN '96 08:56 TO.KOM.OPPM.KONTORET 47 83 20792
P.1


SEKSJON 19
GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19
ASAL
FASADE 1
BYGGHERRE :
MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA Byggeprosjektering a.s
DATO 950426
TEGNINGS NR.
55491— 510
BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST
NORDBOHUS
BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg


GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19
ASAL
SNITT OG AREALER
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg
BYGGHERRE :
BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST
MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 950426
TEGNINGS NR.
55491— 517


GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19
ASAL
SNITT OG AREALER
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg
BYGGHERRE :
BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST
MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA byggprosjektering a.s
DATO 950426
TEGNINGS NR.
55491— 517


GNR. 17, BNR. 1520, SEK. 1-19
19
ASAL
FUNDAMENT
BYGGHERRE :
BJØRN
BJØRN AS - Boliger, næringsbygg og anlegg
NORDBOHUS
BYGGEPLASS : TOMT 30-33, 40-43, 48-51
HUNGEREN, GAMMELGARD VEST
MÅL 1:200
UTTEGNING :
TEGRA
Byggprosjektering a.s
DATO 950426
TEGNINGS NR.
55491— 516


SNR 13-18
SNR 1-12
B12-1
B12-2
B12-7
B12-4
B4
B3
B2
B12-3
Buss
R=250
R=8
A=419,5
17/1234
17/1157
17/1155
17/1128
17/1154
17/1153
17/1152
17/1125
17/320
17/352
17/316

29 JAN '96 08:56 TØ.KOM.OPPM.KONTORET 47 83 20792 P. 1



Returneres til:

Den norske Bank
Postboks 1178
9001 TROMSØ

TINGLYST
22 APR. 1996
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 4823

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1902	Tromsø	17	1520		2	
	ideell andel av fellesareal/lekeplass	17	1508			1/72
	ideell andel av garasje	17	1520		19	1/10

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 791.900,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 128.325,- førstegangs overdragelse.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9 4 36 7 25 2 0	BJØRN AS	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Gunn Bergseth	1/1

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Særskilte rettigheter for Tromsø kommune ihht. vedlegg.

Se vedlagte tilleggsavtale.

Doknr: 4823 Tinglyst: 22.04.1996 Emb. 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunn Bergseth	GUNN BERGSETH

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: TROMSØ 10.01 1996

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	TERJE WIIK

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jostein Klausen	Jostein KLAUSEN
Adresse: MARIKÅPEVN. 22, 9100 KVALØYSLETTA	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunn Figenschau Bang	GUNN FIGENSCHAU BANG
Adresse: Corneliusvn. 6, 9010 TROMSØ	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

VEDLEGG TIL SKJØTE

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr.17 , bnr. 1520 sek. 2 i Tromsø er det truffet slike særskilte avtaler:

I. Rettigheter for Tromsø kommune:

1. Tromsø kommune har vederlagsfri rett til følgende:

a) å oppføre nødvendige brannhydranter på eiendommen,
b) å sette opp veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommen,
c) å sette opp stolper for veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommen.
d) å sette opp polygonpunkt på eiendommen,
e) å anlegge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg på eiendommen i samsvar med godkjent plan,
f) å anlegge og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger over eiendommen i samsvar med godkjent plan for ledningsnettet.

2. Tromsø kommune er uten ansvar for skade som måtte oppstå på trær, gjerder, adkomst, bygninger m.v. som er anlagt eller plassert på eiendommen på en slik måte at det er til hinder for vedlikehold og snørydding av vegen.

II. Rettigheter for Kraftforsyning og Telenor:

1. Kraftforsyning og Telenor har vederlagsfri rett til følgende:

å føre opp nødvendig kabelskap og føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft og telefon på og over eiendommen,

V. Eiendommens andel av fellesarealer.

Til denne eiendom tilrigger ideell eierandel til følgende fellesarealer:

1/72 del idell andel av fellesareal/lekeplass gnr. 17, bnr. 1508.

Denne eiendom har ansvar for vedlikehold og drift (herunder snørydding) av fellesarealene på lik linje med de øvrige sameierne til fellesarealene. Ansvaret påhviler sameierne med like stor andel på hver.

Denne eiendom har rett til gjesteparkering på biloppstillingsplass på gnr. 17 , bnr. 1522. Denne rett kan ikke overdras særskilt, men må følge overdragelse av denne eiendom.

VII. Annet.

Overflatevann skal såfremt mulig dreneres til ubebygget terreng eller veggrøfter. I den grad overflatevann kommer inn på tomtene plikter eierne av de berørte tomtene å samarbeide for å opprettholde en naturlig avrenning mellom eiendommene.

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-17/1520/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	23.02.1996	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BRITT ELLEN ANDRESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16543691	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 16543691: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 284.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 284.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.07.1995	03.08.1995
IG - Igangsettingstillatelse	02.10.1995	06.11.1995
TB - Tatt i bruk	15.03.1996	02.04.1996

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	84.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	360.0	0.0	360.0	0.0
H01	4	339.0	0.0	339.0	0.0
U01	0	225.0	0.0	225.0	0.0
H03	4	360.0	0.0	360.0	0.0

Adresser

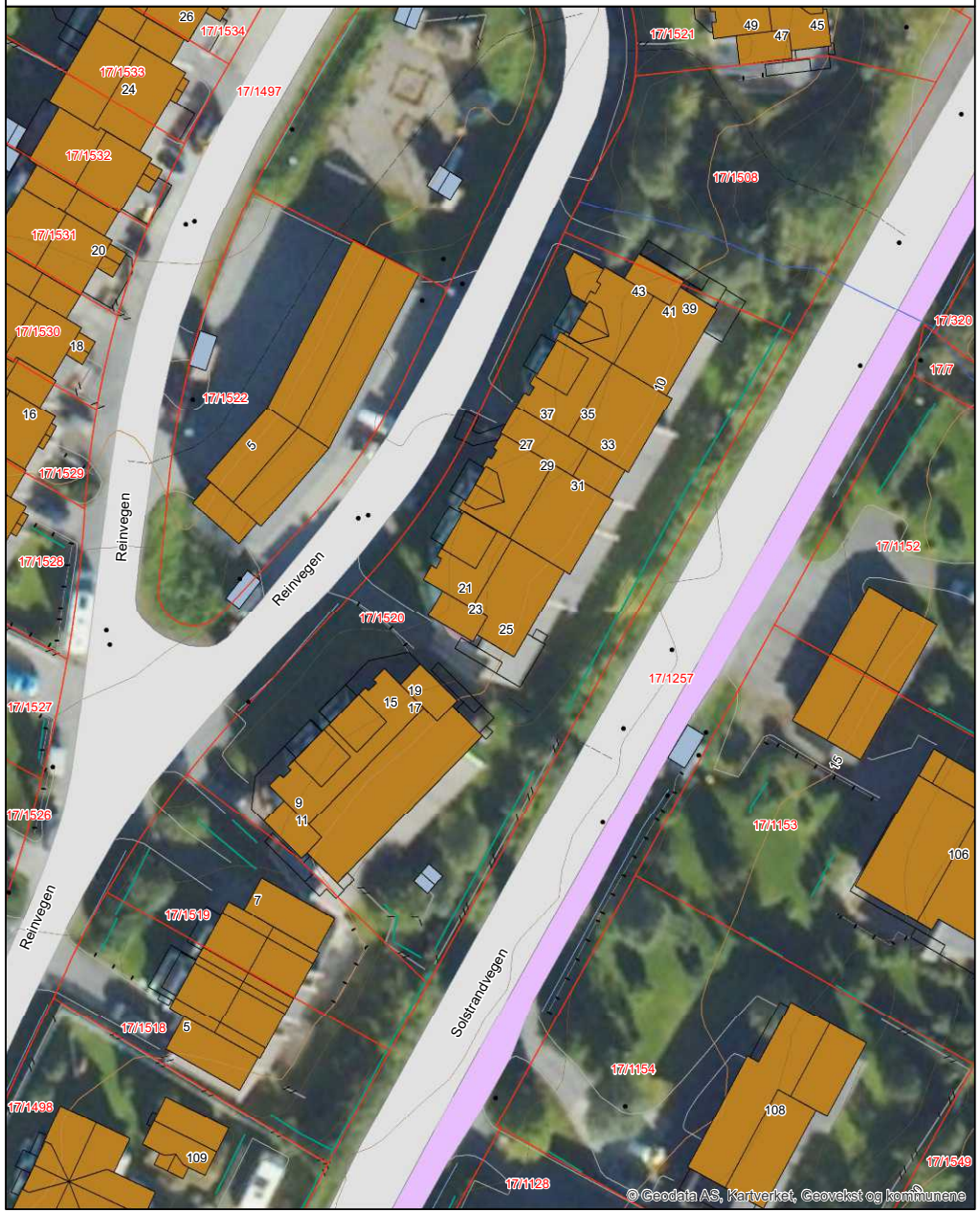
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Reinvegen	23		9020 TROMSDALEN

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2
Målestokk: 1:500
Areal: 1734 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

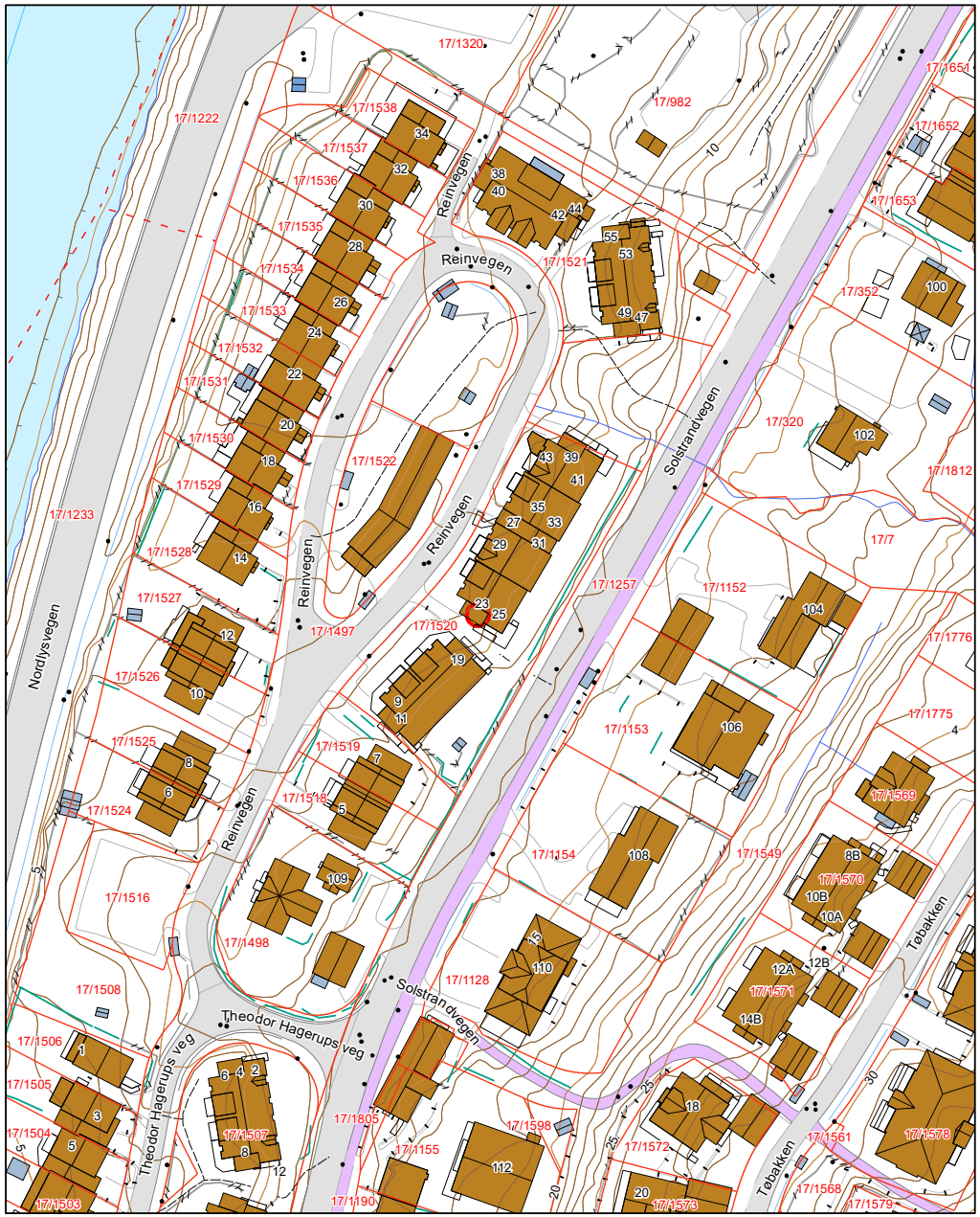
Oversiktskart

Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1734 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

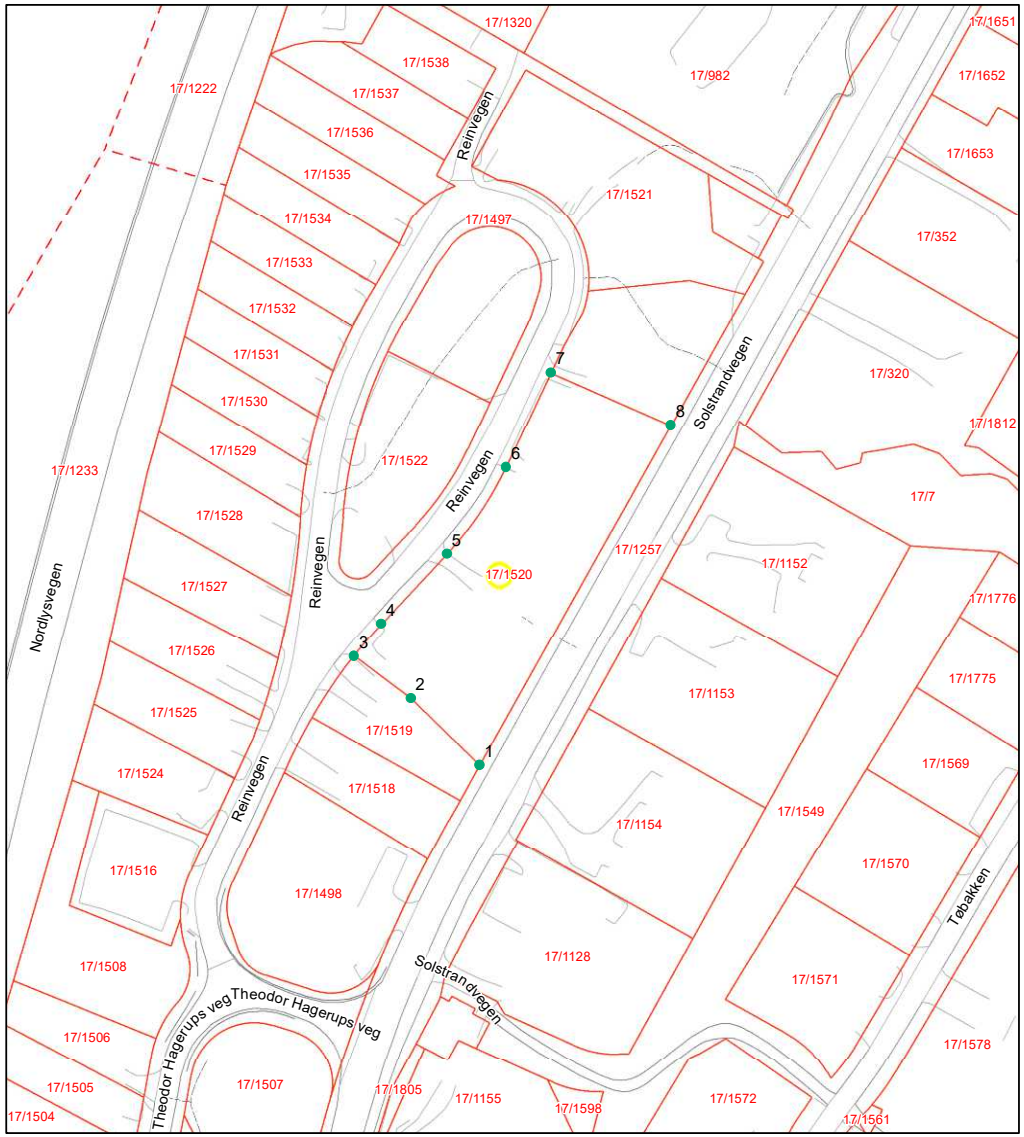
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 1734 m² Dato: 2026-03-06

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1733.8		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7729917.42	653725.3	Ikke spesifisert	17.96	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7729929.88	653712.37	Ikke spesifisert	13.32	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7729937.86	653701.71	Ikke spesifisert	7.86	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	96.017
4	7729943.8	653706.85	Ikke spesifisert	17.95	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7729956.88	653719.14	Ikke spesifisert	19.79	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	64.011
6	7729973.16	653730.26	Ikke spesifisert	19.56	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7729990.81	653738.69	Ikke spesifisert	24.58	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7729980.93	653761.2	Ikke spesifisert	72.95	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

side: 1

Kommuneplan

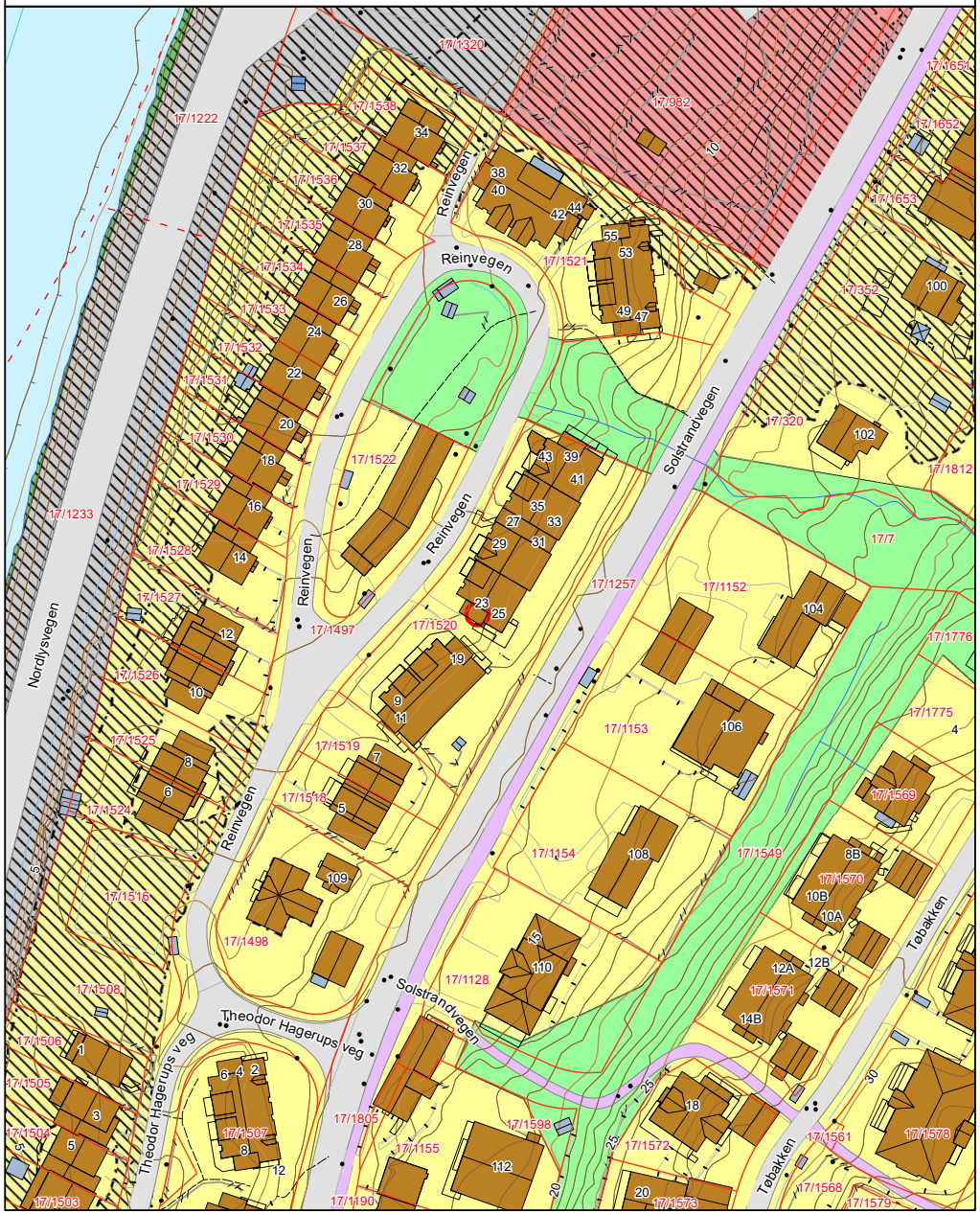
Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig

Bebyggelsesplan

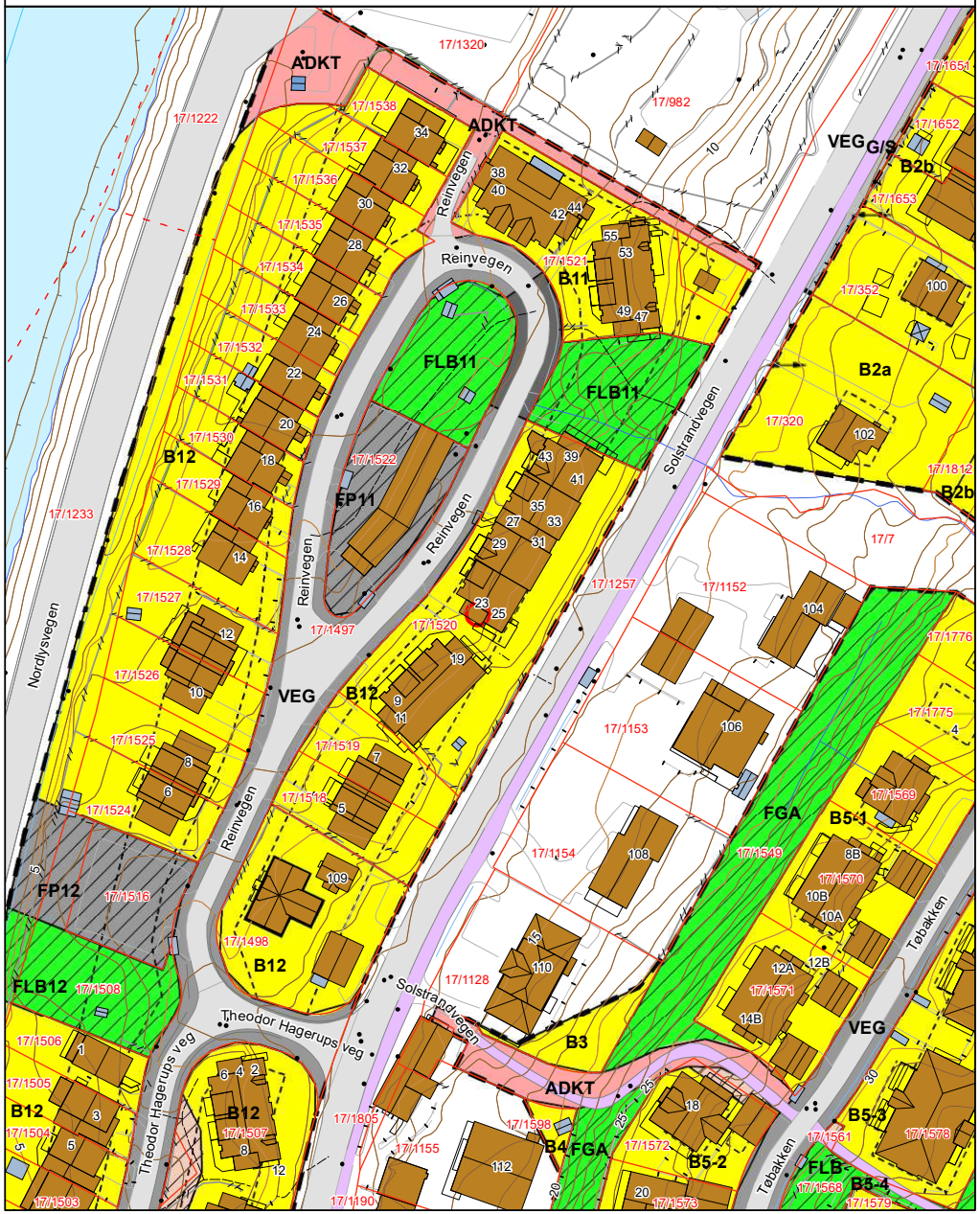
Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1320
Ikrafttredelsesdato: 12.12.1994

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Bebyggelsesplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1242 - Avkjørsel
- 1273 - Regulert møneretning
- RpHensynssoneGrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- RpFormalGrense
- PRpGrense
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Annet trafikkområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

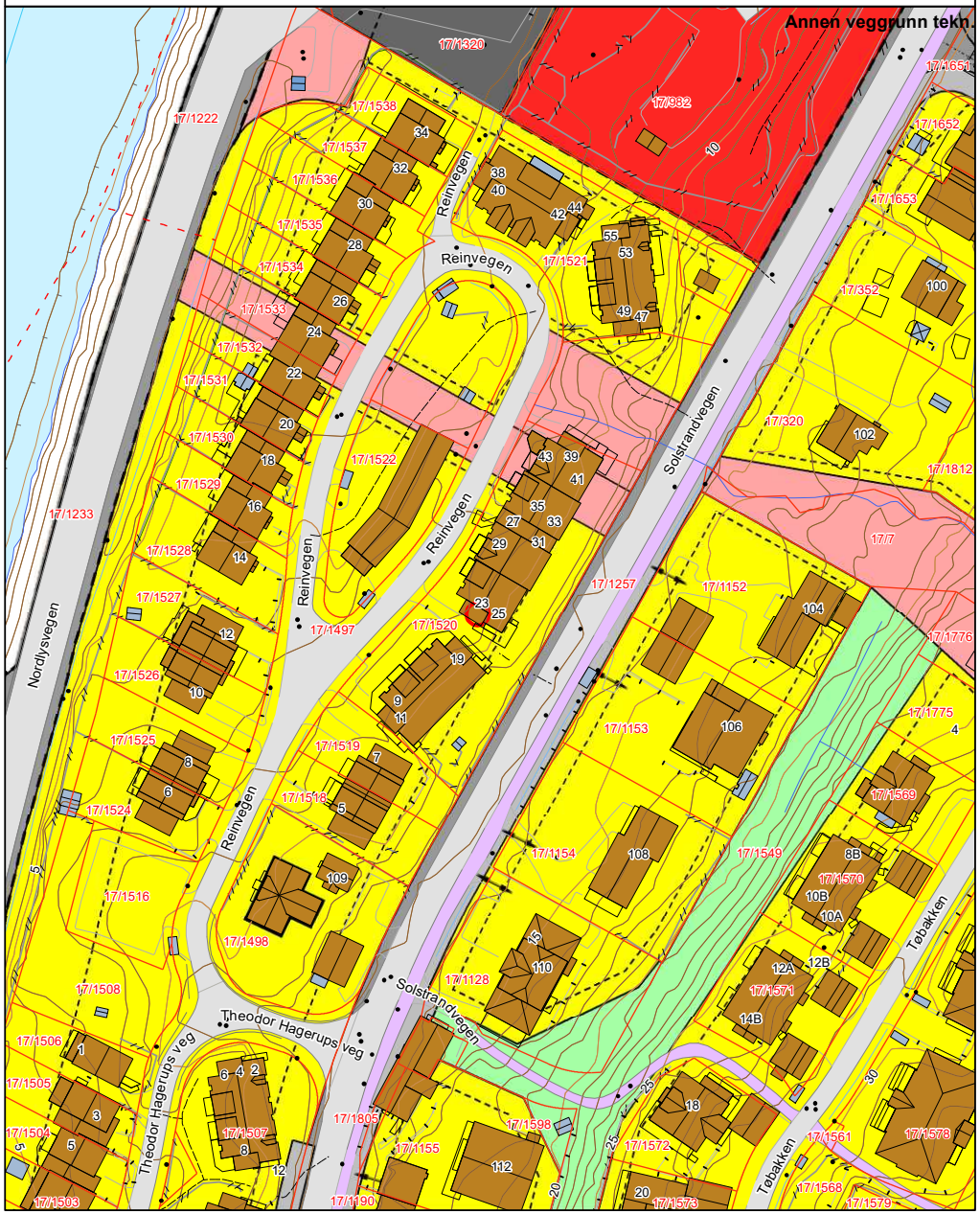
Reguleringsplan

Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1277
Ikrafttredelsesdato: 23.11.1994
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

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

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Vann- og avløpsanlegg

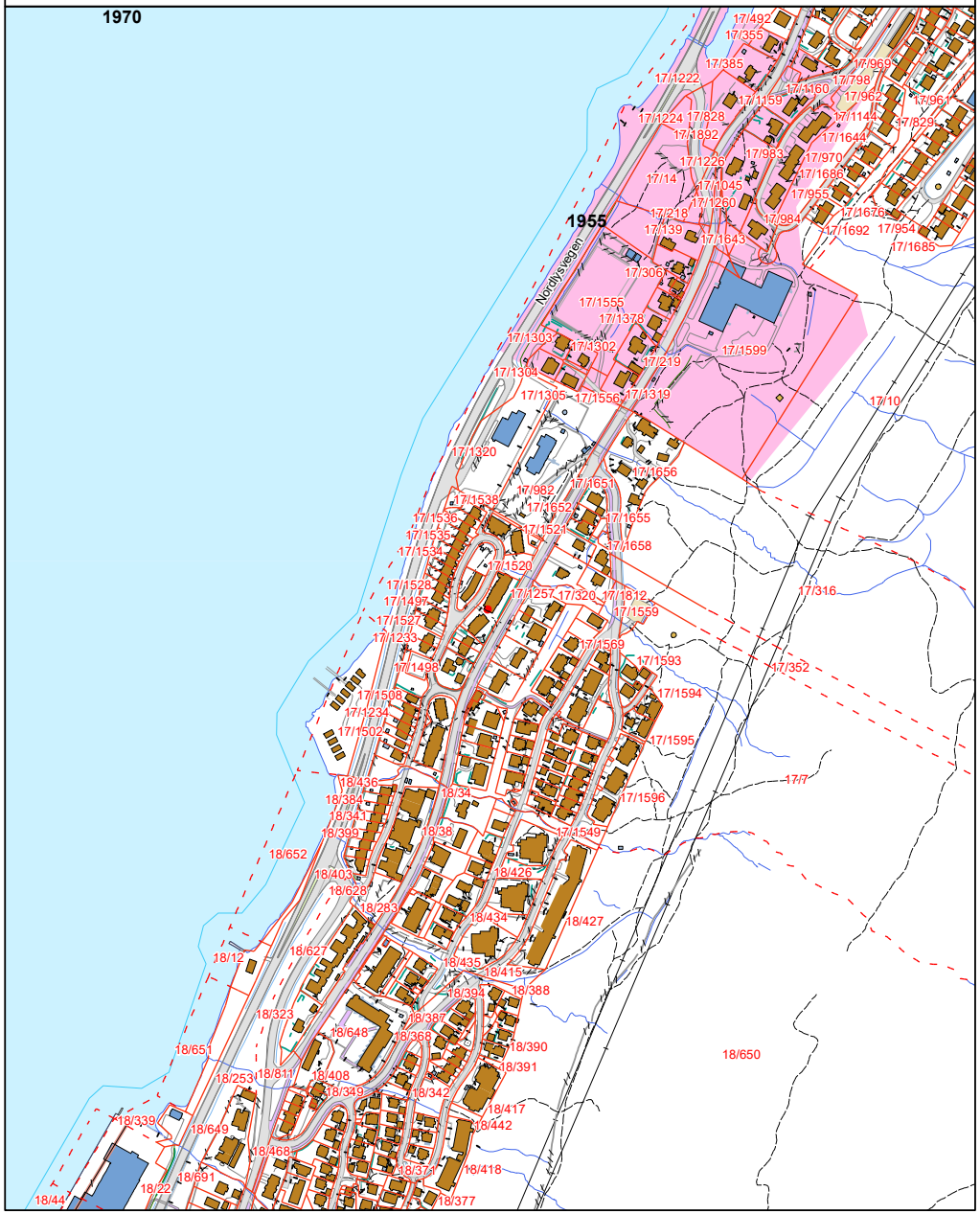
Pågående regulering

Adresse: Reinvegen 23, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1520/0/2
Planident:1955

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-03-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



REINVEGEN 23

Nabolaget Hungeren/Reinen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Reinen Linje 28, X29, 412, 413	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**17 min**

SKOLER

Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**7 min** 0.6 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**6 min** 2.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**8 min** 4.4 km
Sommerlyst skole (8-10 kl.) 479 elever, 43 klasser	**11 min** 5.1 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**13 min** 7.9 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**8 min** 4.2 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Pyramiden	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

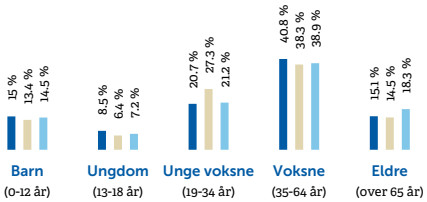
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hungeren/Reinen	1 236	554
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reinen barnehage (1-5 år) 85 barn	**5 min** 0.4 km
Kanutten Barnehage (0-5 år) 28 barn	**17 min** 1.4 km
Fjellvegen barnehage (1-5 år) 68 barn	**23 min** 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tromsdalen Post i butikk	**17 min** 1.4 km
Coop Extra Tromsdalen	**19 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

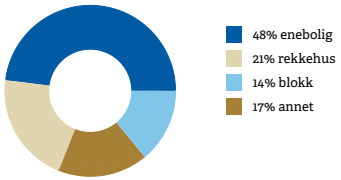
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Reinen kunstgressbane, balløkke Fotball	3 min 0.2 km
Reinen nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 0.5 km
Feel24 Tromsdalen	17 min
Sprek365 Tromsø Nordbyen	8 min

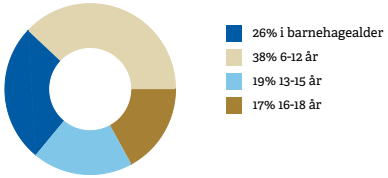
BOLIGMASSE



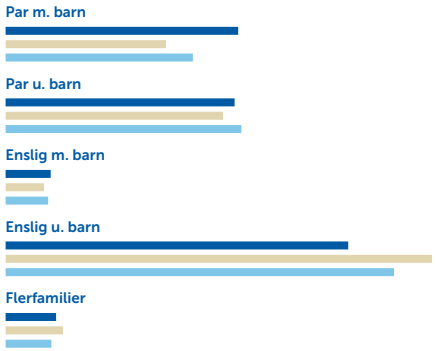
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	14 min
Apotek 1 Pyramiden	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



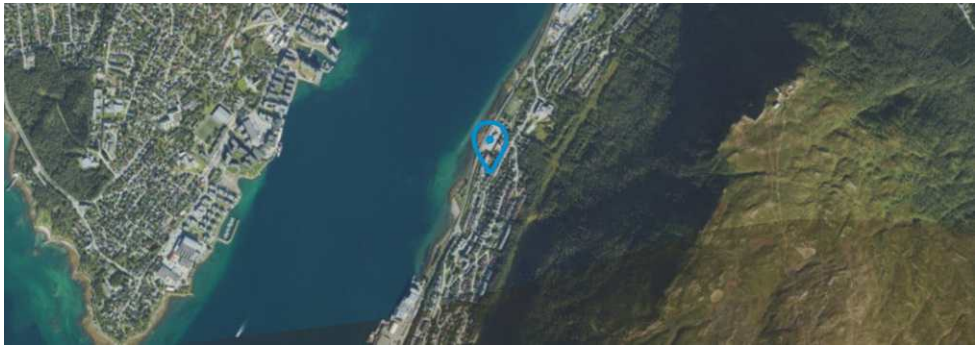
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260037 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Reinvegen 23, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 17, Bnr. 1520, Snr. 2, Tromsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 18260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.04.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no